

# **INMOBILIARIA JO Y CE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's**

**(AL 01 DE ENERO DE 2013- SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012)**

## **CONTENIDO**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## **ABREVIATURAS USADAS**

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

**NOTA:** Estos Estados Financieros han sido elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, con la información presentada por la compañía bajo NEC al 31 de diciembre de 2011, los ajustes por adopción de NIIF's se registraron contablemente al 01 de enero de 2012.

**INMOBILIARIA JO Y CE S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre de 2012**  
**(Expresado en miles U.S. dólares)**

	NOTAS	2012
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	6	
Caja		39,43
Bancos		<u>1.157,75</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>1.197,18</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7	
Edificios		49.602,56
(-) Depreciacion		<u>-12.753,14</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>36.849,42</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>38.046,60</u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	8	
Documento por Pagar		4.000,00
Prestamo accionistas		<u>6.850,00</u>
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	9	
Impuesto a la Renta Ejercicio Actual		<u>2.869,54</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>13.719,54</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>13.719,54</u>
<b>PATRIMONIO</b>		

<b>CAPITAL</b>		
Capital Suscrito		<u>801,00</u>
<b>RESERVAS</b>		
Reserva Legal	10	3.437,56
Reserva Facultativa y Estatutaria		1.122,64
Reserva de Capital		<u>3.320,99</u>
<b>RESULTADOS</b>		
Utilidades Acumuladas	11	4.215,60
Utilidad del Ejercicio	12	<u>11.429,27</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>24.327,06</u>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<u>38.046,60</u>

**INMOBILIARIA JO Y CE S.A.**  
**Estado de Resultados Integrales**  
**Al 31 de Diciembre de 2012**  
**(Expresado en miles U.S. dólares)**

NOTA            2012

<b>INGRESOS</b>	<b>13</b>
Ingresos Ordinarios por la Venta de servicios	47.721,64
Servicios Prestados	47.721,64
Ingresos Ordinarios por Intereses, Dividendos y Rendimientos Financieros	29,63
Otros	29,63
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>47.721,64</b>
 <b>GASTOS</b>	
Gastos de Venta	664,00
Gastos de Personal	11.858,32
Gastos de Administración	18.219,41
Otros Gastos	517,08
 <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION TRABAJADORES</b>	<b>16.462,83</b>

**INMOBILIARIA JO Y CE S.A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Al 31 de Diciembre de 2012**  
**(Expresado en miles U.S. dólares)**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>21.758,34</b>
Efectivo recibido de clientes	47.721,64
Efectivo pagado a proveedores	3.550,00
Efectivo pagado por gastos de operación	(28.063,77)
Otros ingresos recibidos	29,63
Impuesto a la renta	(1.479,16)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(923,73)</b>
Otros Entradas de Efectivo	(923,73)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(38.800,00)</b>
Efectivo provisto de accionistas	(38.800,00)
Dividendos	-
<b>EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>(17.965,39)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO</b>	<b>19.162,57</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL</b>	<b>1.197,18</b>
Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación	
(expresado en USD \$)	
Utilidad neta	(11.429,27)
Partidas que no requieren uso de efectivo	11.429,27
Depreciación	2.480,00
Rendimientos financieros	2.193,65
Utilidad conciliada	16.102,92
<b>Variaciones en la Ctas Operativas</b>	
Aumento en el inventario	-
Aumento en impuestos por pagar	2.105,42
Disminución en cuentas por pagar a proveedores	3.550,00
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<b>21.758,34</b>

*Estado de Cambios en el  
Patrimonio*

*Al 31 de Diciembre del 2012  
(Expresado en miles U.S.  
dólares)*

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDADES ACCUMULADAS	SUPERAVIT VALUACION ACTIVOS FIJOS	RESULTADOS POR ADOPTION NIIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO	UTILIDAD TOTAL PATRIMONIO
Saldos al 31 de Diciembre	801,00	3.437,56	1.122,64	3.320,99	4.215,60			11.429,27	24.327,06
Pago de dividendos								0,00	
Reserva Valuación Activos Fijos								0,00	
Resultados NIIF al inicio periodo de transición								0,00	
Resultados NIIF al inicio periodo de aplicación	801,00	3.437,56	1.122,64	3.320,99	4.215,60	0,00	0,00	11.429,27	24.327,06

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA JO Y CE S.A., con número de RUC 1790429326001 es una compañía ecuatoriana constituida el 30 de Octubre de 1979 con la finalidad de ofrecer un sistema de información que detalla los movimientos de importaciones y exportaciones realizados por las empresas en el país. El capital suscrito es de USD \$ 801,00 compuesto de la siguiente manera:

*(Expresado en Dólares)*

ACCIONISTA	% ACCIONES	Nº ACCIONES	VALOR NOMINAL	MONTO DE CAPITAL	DISTRIBUCIÓN DIVIDENDOS
Sra. Adriana González	33,36		267,20	8.115,09	
Sr. John Paul	33,33		267,00	8.109,02	
Sra. Cecilia Orozco	33,31		266,80	8.102,95	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>		<b>801,00</b>	<b>24.327,06</b>	

En la actualidad sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento
Cazar Revelo Rubén Alexis	Liquidador Suplente	02/01/2013
Orozco Arguello Ruth Cecilia	Liquidador Principal	02/01/2013

**2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF'S.**

Declaramos que los estados financieros cumplen con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 1 que trata sobre la adopción de dichas normas por primera vez y las disposiciones establecidas en esta política. Existen algunas exenciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF's las cuales se pueden apreciar en la Nota 5 G.

**3. BASES DE ELABORACIÓN**

Estos estados financieros constituyen los segundos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad que han sido adoptadas en Ecuador. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), información que sirve para comparar los efectos de implementación. Los efectos de la adopción de las NIIF's y las excepciones

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

adoptadas para la transición a las NIIF's se detallan en cada uno de los estados financieros y en las políticas descritas a continuación.

El inicio del período de transición de NEC's a NIIF's de la Compañía es el 1 de enero de 2011, la Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF's a dicha fecha, el cual constituye el primer estado financiero que será utilizado para fines comparativos según lo establecido en la NIIF 1 y NIC 1, los efectos reflejados al inicio del período de transición se afectaron directamente a la cuenta Resultados Acumulados por Aplicación Primera vez de las NIIF. Al final del período de transición de NEC's a NIIF's, es decir al 31 de diciembre de 2011 se obtiene un juego completo de estados financieros lo cual constituye el segundo comparable. La diferencia determinada entre los efectos al inicio y al final del período de transición se afectó al Resultado del Ejercicio.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la Nota 5.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen igualmente en la Nota 5.

**4. MONEDA FUNCIONAL**

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía

**5. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**A. Política para presentación de los estados financieros**

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales.- Los costos y gastos se clasificaron en función de su "naturaleza"

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo por actividades de operación, de inversión y de financiación.

**B. Política tratamiento de ingresos**

En función de las disposiciones establecidas en el del Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de que se cobre o no.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, considerando cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgada por la Empresa.

Cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

**C. Política tratamiento de propiedad, planta y equipo, y activos intangibles.**

***Medición Inicial***

Un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo, entendiendo como tal, a todos aquellos rubros directamente relacionados con el o los activos hasta que se encuentren listos para ser utilizados en la forma prevista por la empresa.

***Reconocimiento***

Se deberá utilizar los siguientes criterios para el reconocimiento de un activo:

- Todo bien adquirido igual o superior a \$200,00 será capitalizado.
- Aquellos bienes que se adquieran entre \$100,01 y 199,99 será considerado únicamente para el control.
- Las compras de bienes menores a \$100,00 no serán capitalizados ni controlados.
- En el caso de vehículos, maquinarias, terrenos y edificios, se deberá capitalizar en todos los casos independientemente de su valor.

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's**  
**SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**Vidas útiles**

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar serán los siguientes:

<b>Detalle del activo</b>	<b>Vida útil</b>	<b>% de depreciación</b>
Muebles y Enseres	10	10,00%
Equipos de oficina	10	10,00%
Equipos de computación	6	16,67%
Vehículos	10	10,00%
Edificios	40	2,50%
Edificios (Cabañas)	15	6,67
Maquinaria	10	10,00%

Para efectos de la depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo, se utilizará los valores residuales en función de los siguientes porcentajes sobre el costo de activación:

<b>Detalle del activo</b>	<b>%</b>
Equipos de computación	5%
Vehículos	10%
Edificios	30%
Maquinaria	10%

**Medición posterior**

La Compañía medirá los elementos que compongan la clase de Propiedad, Planta y Equipo, de acuerdo a:

- a. Modelo de Costo para todas las clases de bienes excepto los inmuebles y vehículos :

Costo

- (-) Depreciación Acumulada  
(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor  
(=) Propiedad, Planta y Equipo

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

b. Modelo de Revaluación para todos los bienes inmuebles y vehículos:

Valor Razonable (Incluye revaluación)

(-) Depreciación Acumulada

(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor

---

(=) Propiedad, Planta y Equipo

***Depreciación***

Cuando se revalúe un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, la Depreciación Acumulada será dada de baja contablemente en su totalidad, de manera que el importe en libros del activo fijo sea equivalente al valor establecido por el Perito en su informe.

El método de depreciación que será utilizado es el de Línea Recta.

**D. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.**

***Provisión:*** La compañía reconocerá una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprendérse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

***Pasivo contingente:*** La entidad no debe reconocer contablemente una obligación de carácter contingente. Por el contrario, deberá informar acerca de la obligación en cuestión de los estados financieros, salvo en el caso de que la salida de recursos que incorporen beneficios económicos tenga una probabilidad remota.

***Activos contingentes:*** La entidad no debe reconocer ningún activo contingente. No obstante, cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo correspondiente no es de carácter contingente, y por tanto es apropiado reconocerlo.

***Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio:*** Anualmente la empresa contratará a un actuario matemático calificado por la Superintendencia de Compañías para la valorización de todas las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**F. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.**

***Impuestos Diferidos***

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos deben ser reconocidos como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIF's.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes, o prácticamente terminado el proceso de aprobación, en la fecha del balance.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deberá actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deberá actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

***Medición***

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que a la fecha del balance hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación. Los activos y pasivos por impuestos diferidos no deben ser "neteados".

***Impuesto a la renta corriente***

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta para el año 2011 se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

***Impuesto a la renta diferido***

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's**  
**SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

situación financiera (ver párrafo anterior) y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

**G. Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la compañía.**

**Valor razonable o revalorización como costo atribuido**

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía optó por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus equipos de computación, muebles y enseres, equipos de oficina, vehículos adquiridos a la fecha de transición a las NIIF, es decir el año 2011, mediante la determinación del valor de mercado efectuada por un perito independiente calificado. Los resultados de la valoración fueron presentados en la Nota 10.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El detalle al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

*(Expresado en Dólares)*

Caja	39,43
Bancos	1.157,75
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b>	<b>1.197,18</b>

**7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, ACTIVOS INTANGIBLES Y DIFERIDOS**

Los movimientos de propiedad, planta y equipo fueron como sigue:

*(Expresado en Dólares)*

Edificios	49.602,56
(-) Depreciación	-10.273,14
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>39.329,42</b>

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

*(Expresado en Dólares)*

Documento por Pagar	4.000,00
Prestamo accionistas	6.850,00
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>10.850,00</b>

**9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

La composición de esta cuenta al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

*(Expresado en Dólares)*

Impuesto a la Renta Ejercicio Actual	2.869,54
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>2.869,54</b>

Al 31 de diciembre del 2012, otras obligaciones corrientes representan saldos por pagar a instituciones del estado.

**10. PATRIMONIO.**

**Reserva Legal**

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tiene una Reserva Legal de USD \$ 3.437,56 la cual podrá de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías podrías ser utilizada para compensar pérdidas, incrementar el capital o repartición entre los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. Esta reserva deberá ser constituida hasta llegar como mínimo al 50% del capital social, en un porcentaje anual del 10% sobre las utilidades netas luego del pago del Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores en las Utilidades.

**INMOBILIARIA JO Y CE S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's  
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**11. RESULTADOS ACUMULADOS**

*(Expresado en Dólares)*

Utilidades Acumuladas	4.215,60
<b>RESULTADOS</b>	<b>4.215,60</b>

**12. RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIO**

La compañía al 31 de diciembre de 2012 bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, no generó ni utilidad ni pérdida del ejercicio después de impuestos, por efectos de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's su utilidad tuvo un incremento de USD \$11.429,27.

**13. INGRESOS**

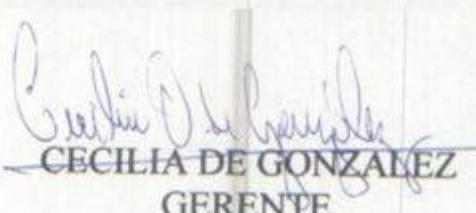
Luego del análisis de los ingresos obtenidos durante periodo, en función del devengamiento de las transacciones desarrolladas durante dicho ejercicio, a fines de elaborar el estado de resultados integrales al 31 de diciembre 2012 son los siguientes:

*(Expresado en Dólares)*

Ingresos Operacionales	47.721,64
Otros Ingresos	29,63
<b>INGRESOS</b>	<b>47.751,27</b>

**14 LIQUIDACIÓN DE LA COMPAÑÍA:**

La Compañía INMOBILIARIA JO Y CE S.A., procedió a la disolución y liquidación, mediante Escritura Pública, otorgada ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, el 3 de abril del 2012, aprobada por la Superintendencia de Compañías el 13 de junio del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre del 2012.

  
**CECILIA DE GONZALEZ**  
**GERENTE**