**INMOBILIARIA JOMAFA C.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INMOBILIARIA JOMAFA C.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil en Septiembre 15 de 1977, está ubicada en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Aguirre 603 y Escobedo y su actividad principal es la de Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles

## 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

*Declaración de Cumplimiento* – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") para PYMES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

*Bases de Preparación* – Los estados financieros de Inmobiliaria Jomafa C.A. comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") para PYMES.

*Efectivo y Equivalentes de Efectivo* – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

*Cuentas por Cobrar* – Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Esta estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

*Valuación de Inventarios* – Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

*Propiedades, Planta y Equipos:*

- *Medición en el momento del reconocimiento inicial* - Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- *Medición posterior al reconocimiento inicial* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

- *Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales* - El costo o valor revaluado de las propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

  A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

| *Ítem* | *Vida útil (en años)* |
|---|---|
| Maquinarias y equipos | 10 |
| Vehículos | 5 |
| Edificaciones | 20 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipos de computación | 3 |

- *Retiro o venta de propiedades* - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

*Propiedades de Inversión* – Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

*Deterioro del valor de los activos* – Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

*Cuentas por Pagar* – Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

*Impuestos* – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- ***Impuesto corriente*** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calçula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

***Provisiones*** – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

***Beneficios a empleados***

- ***Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio*** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

- ***Participación a trabajadores*** – La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

***Reconocimiento de ingresos*** – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

***Costos y Gastos*** – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

## 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016, el banco representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

## 3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2016, incluyen principalmente cuentas por cobrar a clientes representan créditos por alquiler de bienes inmuebles, los cuales no generan intereses y tienen vencimientos promedio de 30 a 60 días.

## 4. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2016, la propiedad de la compañía está compuesto principalmente por edificio y terreno.

## 5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, cuentas por pagar representan proveedores locales con vencimiento promedio de 30 días, los cuales no devengan intereses.

## 6. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

*Jubilación Patronal* – De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo.

*Bonificación por desahucio* – De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

## 7. PATRIMONIO

*Capital Social* – El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US$1,00.

*Reserva Legal* – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 8. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la junta de socios y su emisión ha sido autorizada para el 4 de abril del 2017.

LUZ AURORA KUJAN CHIA
GERENTE