

INMOBILIARIA JOMACAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA JOMACAR S.A. Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en febrero 2 de 1978 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 17 del mismo año. Su actividad principal actual, actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, su domicilio tributario y donde se desarrolla las actividades operacionales es en las calles Chile 414 y Clemente Ballén, la Compañía tiene asignado el registro único de contribuyente # 0990341486001.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjunto y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tal estado financiero y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante las siguientes resoluciones:

Resolución No. SC.O.ICI.004.- Las NIIF fueron oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros en el año 2006, mediante esta resolución del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en la mencionada resolución se dispuso que las compañías deben de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del 1 de enero del 2009. La misma fue ratificada en julio del 2008 en el Registro Oficial 378 del 10 de julio del 2008.

Resolución No. 08.G.DSC.010.- La Superintendencia de compañías, Valores y Seguros establece el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, para todas las compañías y entes sujetos al control y vigilancia, determinándose el periodo de aplicación legal año 2012.

Resolución No. SC.O.ICI.CPAIFRS.11.010.- mediante esta resolución de enero 12 del 2011, se realizó modificaciones a la Resolución 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008 y publicada en el R.O. 498 del 31 de diciembre del 2008, que oficializa la aplicación de las NIIF para PYMES, para todas las compañías del tercer grupo siguiente manera, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000
 Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000
 Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07.- se emite el Reglamento del destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF Completas y NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro y designación e informe de perito, esta resolución deroga la resolución mencionada en el párrafo anterior.

Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015.- se emite la Norma 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. En la mencionada norma se permite para el periodo de transición de las NIIF para PYMES, en aplicación a la sección 35, podrán medirlos a su valor razonable o revaluó, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un periodo calificado por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros.

El estado financiero correspondiente al 2017, han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las principales políticas utilizadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros con NIIF para PYMES se resumen a continuación:

Pronunciamientos contables. - Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2017 y 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros del año 2017. Asimismo, la Administración de la **INMOBILIARIA JOMACAR S.A.**, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas, para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

- **NIIF 9 – Instrumentos Financieros.** -
 Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y entrará en vigencia para los
 - ❖ periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.** -
 ❖ Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

- ❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 16 – Arrendamientos.** -
 - ❖ Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.
- **Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.** -
 - ❖ Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido en su totalidad.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación del estado financiero adjunto, es mencionado a continuación:

Moneda funcional. - El estado financiero adjunto está expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros, es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- **Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo al momento de la compra, que son utilizados para el desarrollo operativo de la Compañía.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos a que se expone están relacionados con el precio desleal de la competencia, en virtud que está a juicio y criterio de los administradores operativos de los bienes por arrendar más que la competencia desleal existente en los alrededores donde opera Inmobiliaria Jomacar S.A.

- **Mercado.** - La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles, unos de los riesgos a que se expone están relacionados con el precio desleal de la competencia, en virtud que está a juicio y criterio de los administradores operativos de los bienes por arrendar más que la competencia desleal existente en los alrededores donde opera Inmobiliaria Jomacar S.A.
- **Financieros.** - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no presenta riesgos financieros importantes, su financiamiento operativo está relacionado con el arrendamiento de los bienes inmuebles que posee la compañía. La Administración de la Compañía prudente al riesgo, asume suficiente liquidez por lo que las cuentas por cobrar tienen un plazo de 30 días de cobro y son cobrables en su totalidad.

Efectivo en caja y bancos. - Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos, disponibles a la vista.

Cuentas por cobrar. - Están registradas desde el inicio a su valor de transacción, procediéndose con posterioridad a reconocer con cargo a resultados del año una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueda llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar (*clientes del exterior*) en base a una evaluación de las mismas de acuerdo a lo establecido en las disposiciones tributarias legales vigentes.

Propiedades y equipos, neto. - Están registrados al costo de adquisición, excepto por el edificios y terreno que fueron revalorizados en periodos anteriores, los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificio	5.00%
Instalaciones, maquinarias y equipos	10.00%
Muebles y enseres	10.00%
Vehículos	20.00%
Equipos de computación	33.33%

Pasivos financieros. - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Reserva legal. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

La NIC No. 16 establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado.

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos por el alquiler de bienes inmuebles, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimiento de costos y gastos. - La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente a saldos que se mantienen en cuentas corrientes con instituciones bancarias los cuales están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe restricción que limite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS, NETOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo por cobrar por US\$. 53,270 y US\$. 114,029, respectivamente, las mismas corresponden a rubros pendiente de cobrar por concepto de arrendamiento bienes inmuebles de propiedad de Inmobiliaria.

5. **PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Terreno	205,909	205,909
Edificio e instalaciones	702,460	702,460
Maquinarias y equipos	17,084	17,084
Muebles y enseres	1,804	1,804
Equipos de computación	4,534	4,534
Vehículos	6,000	6,000
Otros	<u>2,396</u>	<u>2,396</u>
Sub total	940,187	940,187
Depreciación acumulada	(<u>153,519</u>)	(<u>153,519</u>)
Total	<u>786,668</u>	<u>786,668</u>

6. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016, constituyen adquisiciones de productos y servicios para el giro del negocio de arrendamiento de bienes inmuebles, los mismos que no devengan intereses y vencen en un promedio de 45 días.

7. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital social. - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital autorizado consiste en 800 acciones, conformado por Sra. Bernitt Zevallos Rafaela María (nacionalidad de Ecuador) con 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados.

Aporte para futuro aumento de capital. - Hasta el 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía registra un aporte de futuro aumento de capital proveniente de años anteriores por US\$. 9,725, según lo manifestado por la Administración de la Compañía dicho aporte se efectivizará para el periodo 2018.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017, en febrero del 2018.

8. **VENTAS, NETAS Y COSTO DE VENTAS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las ventas de la Compañía están conformadas principalmente por el cobro de arrendamiento de bienes inmuebles por US\$. 122,409 y US\$. 111,728, respectivamente; El costo de venta y gastos, corresponden a mantenimiento, mejorar y adquisiciones de artículos para el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles.

9. **IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía genero una utilidad antes de impuesto por US\$. 14,379 resultando un impuesto a la renta del 22% por US\$. 3,163, la misma que será liquidado en el mes de abril del 2018.

Al 31 de diciembre del 2017, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

10. **UTILIDAD POR ACCION**

10. UTILIDAD POR ACCION (continuación)

La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

11. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

12. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

13. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tiene pendiente en presentar el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (junio 13 del 2018), que presenta la siguiente situación:

La compañía tiene pendiente de cancelar los anticipos de impuesto a la renta correspondiente al periodo 2015.
