

**JUNIORNEGO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**JUNIORNEGO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de situación financiera	5
Notas a los estados financieros	6 - 8

**Abreviaturas usadas:**

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

---

**AUDITORES INDEPENDIENTES**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**JUNIORNEGO S.A.:**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **JUNIORNEGO S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, así como el resumen de sus principales políticas contables y notas explicativas. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, no presentan movimientos contables.

**Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:**

2. La Gerencia de **JUNIORNEGO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existan distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

**Base para una Opinión Calificada:**

4. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía presenta terreno adquirido en noviembre de 2008 a una persona natural por US\$. 100,000; cuyo pasivo se mantiene inalterable al 31 de diciembre de 2013.

**Opinión Calificada:**

5. En nuestra opinión, excepto por el asunto mencionado en el párrafo 4 de Base para una Opinión Calificada, el estado financiero adjunto presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **JUNIORNEGO S.A.** al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

**JUNIORNEGO S.A.**

**Página 2**

**Otros asuntos:**

6. Los estados financieros de **JUNIORNEGO S.A.** al 31 de diciembre de 2013, no están presentados de forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, en razón que la Compañía está emitiendo sus estados financieros rectificatorios por los años 2008 al 2015 (nota 6). Los saldos del estado de situación financiera adjunto de **JUNIORNEGO S.A.** al 31 de diciembre de 2013, incluyen las modificaciones incorporadas en el proceso de rectificación.

**Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

7. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **JUNIORNEGO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, es emitido por separado.

**MOORES ROWLAND ECUADOR CIA. LTDA.**  
**SC-RNAE-2 No. 373**

Agosto 16 de 2016  
Guayaquil - Ecuador

CPA. Jorge Cúrd Vivanco, MSC.  
Director de Auditoría  
Registro No. 33.845

**JUNIORNEGO S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresados en Dólares)**

<b><u>Notas</u></b>	<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>	
	Caja	794
	<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>794</b>
	<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>	
3	Activo fijo	3,974,130
	Inversiones en acciones	6
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3,974,930</b>
	<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>	
	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>	
4	Cuentas por pagar a largo plazo	3,974,130
	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3,974,130</b>
	<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>	
5	Capital social	800
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>800</b>
	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>3,974,930</b>

Ver notas a los estados financieros

**JUNIORNEGO S.A.****NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

**1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

**JUNIORNEGOS A.**-Fue constituida en agosto 28 de 2008 en Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 4 del mismo año. Su actividad principal es la consultoría y asesoría en el campo inmobiliario. La Compañía dispone de Registro Único de Contribuyentes - RUC No. 0992792728001, asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.**-El estado de situación financiera adjunto y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las 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). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

**Base de preparación.**- El estado de situación financiera adjunto ha sido preparado sobre la base del costo histórico.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración del estado de situación financiera, es mencionado a continuación:

**Moneda funcional.**- El estado de situación financiera adjunto de la Compañía 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 el estado de situación financiera, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Activo fijo, neto.**- Representa terreno registrado al costo de adquisición, más desembolsos contabilizados al costo para relleno y compactación.

**Inversiones en acciones, neto.**- Representa inversiones en diversas sociedades anónimas ecuatorianas, donde la Compañía es accionista en un porcentaje igual o menor al 1%. Las inversiones corresponden a Celburg S.A., Edilza S.A., Hotcon S.A. y Anramza S.A. que tienen como principal activo terrenos; así como en Sitenia S.A. y en Buees S.A. que proporcionan servicio de alimentación y servicio de transportes, respectivamente.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia 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 Gerencia 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. ACTIVO FIJO**

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a terreno de 84,717.43 metros cuadrados ubicado en a la altura del Kilómetro 13 de la carretera Samborondón - Guayaquil (divido en 6 lotes), adquirido por la Compañía en noviembre 28 de 2008 al Señor Budianto Hartono Ashadevi y Señora Dally Budianto Hartono por US\$. 100,000. La adquisición esta sustentada en Escritura

### 3. **ACTIVO FIJO (Continuación)**

Pública emitida por la Notaria Vigésima del Cantón Guayaquil, inscrita en julio 1 de 2009 en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón.

Entre los años 2012 y 2013, la Compañía registró US\$. 3,874,130 por relleno y compactación de terreno, los cuales fueron desembolsados por la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES, principal accionista de la Compañía.

A la fecha de emisión del presente informe (agosto 16 de 2016), el avalúo de la propiedad de la Compañía según el comprobante de pago de Predios Urbanos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, es de US\$. 7,133,578 en el año 2015.

### 4. **CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2013, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2013</u></b>
	(Dólares)
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	3,874,130
Señor Budianto Hartono Ashadevi	
y Señora Dally Budianto Hartono (nota 3)	<u>100,000</u>
Total	<u>3,974,130</u>

**Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES**- Al 31 de diciembre de 2013, representan importes pagados por el principal accionista de la Compañía por trabajos de relleno y compactación de terreno (nota 3).

El Contrato de Construcción de Obras Civiles, Relleno y Adecuaciones fue suscrito entre la Universidad y Landev Land Developers S.A. en diciembre 20 de 2011, más Adenda de fecha septiembre 20 de 2012. Mediante estos documentos la contratista efectuó obra civil de 309,343 metros cúbicos de relleno, regado y compactación, que incluyó mano de obra, equipos, contratación de técnicos para alcanzar la completa terminación de la obra en septiembre de 2013.

### 5. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2013, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (Una Entidad ecuatoriana sin fines de lucro) 799 acciones, y de Caraciolo S.A. 1 acción.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, con última reforma en febrero 15 de 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 indicado requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2013 en marzo 10 de 2014.

### 6. **ESTADOS FINANCIEROS RECTIFICATORIOS**

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha julio 21 de 2016, fue resuelto aprobar la rectificación de los estados financieros de los ejercicios económicos de los años 2008 al 2015, en razón que presentaban error contable por la no inclusión de activos de propiedad de la Compañía. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, incluyen la referida rectificación.

**7. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (agosto 16 de 2016), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, excepto por lo mencionado en la nota 6 adjunta, y por el pago de anticipos de impuesto a la renta año 2013 por US\$. 11,566, año 2014 por US\$. 15,897, año 2015 por US\$. 15,901 y primera cuota del año 2016 por US\$. 7,937 efectuados al SRI en agosto 5 de 2016. Las declaraciones de impuesto a la renta sustitutivas de los ejercicios fiscales 2013, 2014 y 2015 fueron presentadas por la Compañía en agosto 5 de 2016.

---