

JUNIORNEGO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

JUNIORNEGO S.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).

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 23 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. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 27 de 2017.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS 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) para PYMES, 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., Buees S.A. y Serviuees S.A. que proporcionan servicio de alimentación, servicio de transporte y consultoría académica (Interna y Externa), respectivamente.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes 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. **ACTIVO FIJO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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 (nota 4). La adquisición está sustentada en Escritura Pública emitida por la Notaría Vigésima del Cantón Guayaquil, inscrita en julio 1 de 2009 en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón.

En mayo 4 de 2017, el Representante Legal de Compañía mediante comunicación de fecha diciembre 8 de 2008, informa sobre la cesión de la acreencia del terreno al Accionista mayoritario de la Compañía, por parte del ex - propietario del bien inmueble, razón por la cual los US\$. 100,000 del costo de adquisición del terreno pasan a formar parte del pasivo que la Compañía presenta con la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES, principal accionista de la Compañía.

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 (nota 4).

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\$. 7,426,437 en el año 2017 y US\$. 7,151,078 en el año 2016.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	<u>3,973,177</u>	<u>3,973,913</u>
Total	<u>3,973,177</u>	<u>3,973,913</u>

Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES.- Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representan principalmente importes pagados por el principal accionista de la Compañía por trabajos de relleno y compactación de terreno (nota 3). En diciembre 30 de 2017 y 2016, fueron transferidos US\$. 30,000 y US\$. 125,000, respectivamente a la cuenta de patrimonio de aporte para futuro de capital (nota 5).

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.

En el año 2017, la Universidad canceló por cuenta de la Compañía US\$. 18,062 al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, correspondientes a impuestos urbanos (US\$. 16,023 en el año 2016), nota 6.

5. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

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

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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.

5. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (Continuación)**

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017, y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGRERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2016, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 14 de 2018 y el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 13 de 2017.

Aporte para futuro aumento de capital.- Con fecha diciembre 30 de 2017 y de 2016, la Junta General de Accionistas resolvió transferir US\$. 30,000 y US\$. 125,000 respectivamente, de la cuenta por pagar a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (nota 4), a la cuenta de aportes para futuro de capital en el patrimonio, con el propósito principal de enjugar el déficit acumulado en el patrimonio y evitar la presentación de un patrimonio neto negativo.

6. **GASTOS DE ADMINISTRACION**

En el año 2017 y 2016, un detalle de los gastos de administración es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Pago de Predios Urbanos año 2017 y 2016 (nota 4)	18,062	16,023
Honorarios profesionales	7,283	4,686
Pago a Super de Compañías por Contribución 2017	3,259	0
Trámites en Registro de la Propiedad, verificación de predios urbanos y otros	660	700
Pagos del Anticipo del Impuesto a la Renta años 2009 al 2015	0	44,580
Multas e intereses en pago del Anticipo del Impuesto a la Renta años 2009 al 2015	<u>0</u>	<u>29,288</u>
Total	<u>29,264</u>	<u>95,277</u>

7. **IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2016, representó el pago al SRI de las 2 cuotas del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2016, canceladas por la Compañía en agosto 22 de 2016 por US\$. 7,937 y en septiembre 12 de 2016 por US\$. 7,937. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el mencionado anticipo mínimo pagado constituye el impuesto a la renta definitivo a satisfacer por la Compañía por el ejercicio fiscal 2016. Para el ejercicio 2017, la Compañía no registró pago del anticipo del impuesto a la renta por estar categorizada como microempresa por el Reglamento al Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones.

8. **PERDIDA POR ACCION**

La pérdida por acción fue calculada dividiendo la pérdida del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2017.

9. **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

9. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE (Continuación)

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.

10. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Dedución del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 27 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
