

JCONSTRUCCIONES GENERALES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018

(expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América)

1. INFORMACION GENERAL-

Constitución.- JECONSTRUCCIONES GENERALES S.A., fue constituida en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí bajo las leyes de la República del Ecuador el 10 de Abril de 2013, mediante Resolución No.105 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de Abril de 2013.

Operaciones.- Su actividad principal es el alquiler de locales comerciales. La compañía desarrolla sus actividades en Manta, Av. Malecón y Calle 19 y 20, Plaza Jocay.

La Superintendencia de Compañías le asignó el Expediente No. 169070; y, El Servicio de Rentas Internas le asignó el Registro Único de Contribuyente No. 1391804040001.

Entorno económico.- La balanza comercial del Ecuador experimentó un déficit de USD 2.092 millones, motivada por los bajos precios del petróleo y la pérdida de competitividad debida a la apreciación del dólar en relación con otras monedas, consecuentemente, las reservas internacionales disminuyeron en USD 1.158 millones y como consecuencia de esto, Ecuador experimentó una desaceleración económica, que se reflejó en la disminución de los depósitos en el sistema financiero en más de USD 2.280 millones de dólares, lo cual motivó la contracción del crédito al sector productivo. Al final del ejercicio el crecimiento del PIB fue prácticamente nulo.

Las previsiones para el ejercicio 2019 son similares al comportamiento del ejercicio anterior. Las estimaciones son desde una tasa de crecimiento cero por parte del Banco Central del Ecuador hasta una disminución del 2% en el PIB, según el Banco Mundial. El resultado final depende de la existencia de más dólares en circulación y de las iniciativas del sector privado pues el sector público, motor del crecimiento nacional, debido a la limitación de los recursos provenientes del petróleo y a la reducción de las recaudaciones no tiene intención de continuar con inversiones públicas. Debido a esto, el Gobierno ha aprobado paquetes de incentivos que se espera den resultados favorables.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS-

Declaración de cumplimiento.- Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2018, fecha de cierre de estos estados financieros, conforme a la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías.

Bases de medición.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las NIIF; al costo amortizado en activos y pasivos financieros; y al costo o valor neto de realización, el menor en el caso de inventarios.

Moneda función y de presentación.- De acuerdo con la NIC 21 de las NIIF, la Compañía ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de Norte América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional se consideró que el principal ambiente económico en la cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los E.U.A. se considera moneda extranjera.

Uso de estimados y juicios.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afecta la aplicación de políticas contables e incide en la valuación de determinados activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de contingentes. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

Empresa en marcha.- Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analizar el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar estos estados financieros.

Periodo de reporte.- La preparación de estos estados financieros de acuerdo a la legislación local obligatoria, corresponde al periodo

del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Presentación de los estados financieros.- La Compañía ha escogido reportar el estado de resultados integrales por su función y por su naturaleza.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

3. Principales políticas de contabilidad significativas aplicadas para la emisión de los estados financieros.

En las siguientes notas se resumen los principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2018. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado.

3.1 Clasificación corriente y no corriente.- Los activos y pasivos al cierre, presentados en la situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12ms. y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho periodo.

3.2 Efectivo y equivalente de efectivo.- comprende caja, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

3.3 Instrumentos financieros-

Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía mantiene obligaciones contractuales de transferir efectivo u otro activo a un tercero.

La Compañía posee cuentas y documentos por cobrar y por pagar.

Reconocimiento inicial.- Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable menos los costos de transacción.

Medición posterior.- Los activos y pasivos financieros están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva,

Baja.- Los activos financieros se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Los pasivos financieros se dan de baja cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Deterioro de activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, los saldos de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

Presentación.- Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos o ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

3.4 Propiedades

Reconocimiento inicial.- Se miden inicialmente a su costo, el cual comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia.

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

Las reparaciones y mantenimientos son cargadas al estado de resultados en el período en que ocurrieron.

Depreciación y vida útil.- La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada. La base depreciable resulta de costo de adquisición menos el valor residual estimado. Si las partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Edificios e infraestructura	20 años

Los estimados de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Bajas o ventas.- Las ganancias o pérdidas provenientes de la baja o ventas de propiedades, plantas y equipos son determinadas por la diferencias entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros de los activos, el resultado se reconoce como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas.

3.7 Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del ejercicio en que ocurre. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente.- Se calcula de la utilidad gravable determinada de conformidad con la norma tributaria ecuatoriana, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha de los estados financieros. La utilidad gravable, difiere de la utilidad o pérdida contable en los estados financieros, debido a las partidas de ingresos no gravables, gastos no deducibles y otras deducciones.

Impuesto a la renta diferido.- Se calcula usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía no dispone de pérdidas por amortizar.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

3.8 Beneficios a empleados-

Beneficios de corto plazo.- establecidos en la Ley incluyen las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

Participación de utilidades.- La Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Beneficios de largo plazo.- La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio

de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de situación financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

- 3.9 Reconocimiento de Ingresos.-** El Ingreso comprende el arriendo de locales, medido con referencia al valor razonable de la contraparte recibida o por recibir por la Compañía, excluyendo descuentos e impuestos.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

- 3.10 Costos y Gastos.-** Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

- 3.11 Transacciones con partes relacionadas.-** Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia.

Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

4. EFECTIVO-

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja		49
Depósitos en bancos	<u>3,053.03</u>	<u>8,738.59</u>
	<u>3,053.03</u>	<u>8,787.65</u>

Los depósitos en bancos incluye depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, no incluyen moneda extranjera y son de libre disponibilidad sin restricción alguna.

5. CLIENTES-

La cuenta por cobrar clientes US\$15.155 en el año 2018 y US\$11.116 en el año 2017 incluye, valores facturados y pendientes de cobro por el alquiler de locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Plaza Jocay de la ciudad de Manta, no incluyen partes relacionadas, no generan intereses, y tienen vencimiento corriente.

6. PROPIEDADES

El detalle y movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Terrenos	Edificios	Total
Costos:			
Enero 1, 2017	1,136,142.28	88,460.17	1,224,602.45
Adiciones			
Diciembre 31, 2017	1,136,142.28	88,460.17	1,224,602.45
Adiciones			
Diciembre 31, 2018	1,136,142.28	88,460.17	1,224,602.45
Depreciación acumulada:			
Enero 1, 2017		(7,075.75)	(7,075.75)
Gasto		(1,769.00)	(1,769.00)
Diciembre 31, 2017		(8,844.75)	(8,844.75)
Gasto		(2,211.50)	(2,211.50)
Diciembre 31, 2018		(11,056.25)	(11,056.25)
Valor en libros:			
Enero 1, 2017	1,136,142.28	81,384.42	1,217,526.70
Diciembre 31, 2017	1,136,142.28	79,615.42	1,215,757.70
Diciembre 31, 2018	1,136,142.28	77,403.92	1,213,546.20

7. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	2018	2017
Diciembre 31 de		
Proveedores	778.81	
Anticipo de clientes	2,716.31	2,709.63
Otras	363.78	3,464.00
	3,858.90	6,173.63

Anticipo clientes. - Valores recibidos de manera anticipada de clientes correspondientes a años anteriores por concepto de garantías recibidas por el arriendo de locales comerciales en el Centro Comercial Plaza Jocay de la ciudad de Manta.

8. BENEFICIOS A EMPLEADOS CORRIENTES-

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Obligaciones con el IESS	Remuneraciones adicionales	Total
Enero 1 de 2017	307.16	3,058.47	3,365.63
Gasto del año	3,126.07	3,199.68	6,325.75
Pagos	(3,185.87)	(3,539.56)	(6,725.23)
Diciembre 31, 2017	247.56	2,718.59	2,966.15
Gasto del año	2,887.56	1,380.40	4,267.96
Pagos	(2,783.44)	(548.44)	(3,331.88)
Diciembre 31, 2018	351.68	3,550.55	3,902.23

Obligaciones con el IESS. - incluyen el pago de aporte individual (9,45%) y patronal (12,15%) que se aportan al IESS, e incluye fondo de reserva y préstamos de empleados al IESS.

Beneficios adicionales. - incluye bono navideño (decima tercera remuneración) y bono escolar (decima cuarta remuneración) junto con liquidaciones de haberes por finiquitos.

9.6 Regimen de precio de transferencia-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por la parte de la Cia. obligada un estudio de precios de transferencias y un anexo de operaciones entre partes relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a quince (15) millones de dolares. En caso que las operaciones superen los tres (3) millones de dolares solo debe elaborar y presentar un anexo de operaciones con partes relacionadas.

9.7 Otros asuntos-

En diciembre de 2018, se emitió la Ley Organica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, que a continuación, se detalla los aspectos mas importantes:

- Será considerado como gasto deducibles la jubilación patronal y desahucio pagado y no provisionado.
- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta de 22% al 25%.
- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o no, en paraísos fiscales o en regimenes de menor imposición; o, cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarifa será del 28%.
- Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo regimen jurídico específico para evitar aplicar retención en la distribución de dividendos; y,
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado en las compras realizadas en efectivo superiores a US\$1.000 (anteriormente eran US\$5.000); entre otros.

10. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS-

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos con partes relacionados corresponden a préstamos recibidos del principal accionista J.E. Construcciones Generales S.A. (Perú), desde el año 2013, para la adquisición de terrenos y edificaciones; y, capital de trabajo en los siguientes años. Este pasivo no tiene establecido fecha de vencimiento y no genera intereses.

11. Patrimonio-

11.1 Capital social y aumento de capital.- Al 31 de diciembre del 2018 el capital social de la Compañía estaba constituido por 300.000 participaciones de US\$1 cada una, totalmente pagadas, distribuida de la siguiente manera:

Nombre	Nacionalidad	Porcentaje	Capital
J.E. Construcciones Generales S.A.	Perú	100%	299.999.00
De León Méndez Alfredo Favio	Venezuela	0%	1.00
			<u>300.000.00</u>

11.2 Reserva legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transferan a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

11.3 Resultados acumulados-

Resultados acumulados por la aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al periodo de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

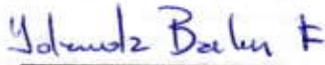
Resultados de años anteriores.- Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

12. HECHOS POSTERIORES-

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 15 de abril de 2019, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



Alfredo Fayio De León Méndez
Representante legal



Yolanda Bailón Franco
Contadora General