

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2016
Con cifras correspondientes para el 2015
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Naturaleza de las operaciones del Grupo

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias (el Grupo) desarrolla principalmente actividades de inversión en otras compañías y servicios inmobiliarios. Una descripción de las operaciones de cada uno de los componentes del Grupo es como sigue:

Línea de inversiones:

- **Jucarcorp Group S.A.** como controladora fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2013, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito; y, tiene como objeto principalmente la compra de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial.

- **Normantrust Group S.A.** se constituyó mediante escritura pública otorgada el 6 de noviembre de 2014 y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 7 de noviembre de 2014, con un plazo de duración de cien años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador. La Compañía tiene como principal objeto social la prestación de servicios de tenedora de activos de un grupo de empresas filiales (con participación de control en su capital social) y cuya actividad principal consiste en la propiedad del grupo, las sociedades de cartera clasificadas en esta clase no suministran ningún otro servicio a las empresas participadas, es decir, no administra ni gestionan otras unidades (Holding).

Línea de servicios inmobiliarios:

- **Proadser S.A.** existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1995, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito; y, tiene como objeto principalmente la compra, venta, arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles propios y arrendados, así como el mantenimiento de inversiones en acciones en negocios orientados al sector inmobiliario. La Compañía tiene como última controladora a Jucarcorp Group S.A. compañía que posee su control sumando su participación directa más la participación indirecta que mantiene de la Compañía a través de su subsidiaria RoyalState S.A., sin embargo, debido a que Jucarcorp Group S.A. es una compañía que cotiza en el Mercado de Valores Ecuatoriano presenta los estados financieros consolidados adjuntos.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

- **Representación de telefonía y comunicación Retelcom S.A.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 12 de noviembre de 1997 y se dedica principalmente a la prestación de servicios de telecomunicación, comercialización, instalación, montaje, asistencia técnica, mantenimiento y prestación de todo tipo de servicios relacionados directa o indirectamente con el área de telecomunicaciones. Las actividades principales de la Compañía se centran en el arrendamiento de inmuebles adquiridos en varias localidades del país. Estos arrendamientos se encuentran formalizados con contratos de concesión.

- **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de marzo de 2003, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. La Compañía tiene como objeto principal; la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas.

- **Belmonte S.A.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 26 de abril de 2007, su objeto social es realizar todas las fases del negocio inmobiliario, la compra, venta, corretaje, administración, agenciamiento, permuta, explotación, anticresis y arrendamiento de bienes inmuebles. Los ingresos percibidos por la Compañía provienen principalmente del arrendamiento del edificio que es de su propiedad.

Línea de otros servicios:

- **Embutser S.A.** es una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito y con fecha de inscripción del 15 de diciembre de 2011 de acuerdo a la Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.11 005615 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- **Gourmetbrands S.A.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 16 de abril de 2012 y se dedica principalmente a la actividad de representación de personas naturales y jurídicas.
- **Greatmarks S.A.** se encuentra inscrita en Registro Mercantil desde el 15 de febrero de 2012 y se dedica principalmente a la actividad de adquisición desarrollo, promoción, representación, registro, licenciamiento, comercialización, explotación, distribución, uso, enajenación, cesión, transferencia de todo tipo de marcas comerciales, nombres comerciales, patentes diseños, invenciones y en general cualquier derecho de propiedad intelectual e industrial.

- **Saba S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 9 de enero de 2007, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito-Ecuador. La Compañía tiene como objeto la prestación de servicios de publicidad en todas sus etapas; en las que se incluyen las actividades de publicidad comercial, tráfico, gestión, manejo, diseño, instalación, mantenimiento y comercialización de medios publicitarios.

Juarcorp Group S.A. y subsidiarias

- **Energy Solutions Enesolut S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 30 de junio de 2010, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El objeto social de la compañía es la venta de maquinaria y aparatos eléctricos motores, generadores, transformadores eléctricos, aparatos de distribución y control de energía eléctrica.
- **Latincate S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 27 de marzo de 2008. La actividad a la que se dedica es servicio de restaurantes, servicio de comida rápida, negocios de comida en todas sus formas, sin embargo, actualmente no se encuentra operando.
- **Marceal S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 24 de agosto de 1998, su principal actividad es la producción, comercialización de alimentos, bebidas y sus componentes; servicios y actividades complementarias, instalar y explotar laboratorios, restaurantes y otras actividades vinculadas a los alimentos y bebidas.
- **Toarina S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 16 de mayo de 2011, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador. La Compañía tiene como objeto principal; la prestación de servicios de asesoramiento técnico, administrativo y comercial en la organización y operación de negocios de empresas.
- **Hidrowarm S.A.** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 18 de enero de 2012, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Según escritura pública con fecha 22 de junio de 2015 los accionistas deciden cambiar la denominación social de la Compañías a "Hidronormandia S.A.". Su objeto y actividad principal consiste en la generación de energía eléctrica, desde cualquiera de sus fuentes primarias de generación, cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos establecidos por la ley.

El Grupo forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción y gestión inmobiliaria de empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades del Grupo y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de compañías del referido grupo económico.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

2. Estructura del Grupo

El Grupo mantiene participaciones en las siguientes sociedades en las que ejerce control de manera directa e indirecta como sigue:

Subsidiaria		2016	2015
Representación de telefonía y comunicación Retelcom S.A.	99,00%	99,00%	99,00%
Gourmetbrands S.A.	58,60%	58,60%	51,00%
Embutiser S.A.	51,00%	51,00%	51,00%
Greatmarks S.A.	51,00%	51,00%	50,00%
Toarina S.A.	50,00%	50,00%	50,00%
Saba S.A.	50,00%	50,00%	50,00%
Energy Solutions Enesolut S.A.	60,00%	60,00%	60,00%
Latincate S.A.	99,00%	99,00%	99,00%
Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A.	50,00%	50,00%	50,00%
Proadser S.A. (1)	50,00%	50,00%	50,00%
Marcseal S.A.	50,00%	50,00%	50,00%
Normantrust Group S.A.	50,00%	50,00%	50,00%

(1) Corresponde a la suma de la participación directa e indirecta a través de otras inversiones sobre esta subsidiaria.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido preparados por requerimiento legal de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros consolidados adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

- a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero 2016 y relevantes para el Grupo
- A partir del 1ero. de enero 2016 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el periodo anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Inicativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)
 - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (1)
 - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)
 - Agricultura: plantas productoras (modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
 - El método de la participación en los estados financieros consolidados (modificaciones a la NIC 27)
 - Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014
 - Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) (1)
- (1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Grupo o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2016 y que han tenido efecto en los estados financieros consolidados del Grupo fue como sigue:

- Inicativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)

En el año 2014 el IASB emitió algunas modificaciones a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación en los informes financieros, el objetivo primordial es que se pueda aplicar más el juicio al hacer las revelaciones. Los principales cambios son:

- o Materialidad: No se deben agregar o mostrar partidas inmateriales, ya que la materialidad aplica a todas las partidas de los estados financieros y no es necesario revelar información imaterial aun cuando una IFRS pida una revelación al respecto.

- o Estados de situación financiera y de resultado integral: Los rubros a presentar en dichos estados pueden agregarse o disgregarse de acuerdo con la relevancia de estos; asimismo, la participación en el ORI de asociadas o negocios conjuntos se presentará sólo en dos renglones, agrupando las partidas que se reciclan y las que no se reciclan.

- Orden de las notas: Se presentan ejemplos de cómo se pueden ordenar las notas sin que sea necesario seguir el orden que sugiere el párrafo 114 de la NIC 1. Por ejemplo, no será necesario iniciar las revelaciones con la nota de políticas contables y éstas podrán incluirse junto con la revelación de los componentes del rubro.

- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)". Por medio de este documento, se establecieron las siguientes modificaciones a las NIC 16 y 38, respectivamente:

- NIC 16: Se establece que no es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que incluyen el uso de un activo, dado que los ingresos de actividades ordinarias, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.

- NIC 38: Se incorporó una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible, habitualmente, refleja factores que no están directamente vinculados con el consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:

- (a) en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
- (b) cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

- El método de la participación en los estados financieros consolidados (modificaciones a la NIC 27)

En agosto de 2014 el IASB emitió el documento "El método de la participación en los estados financieros consolidados (modificaciones a la NIC 27)". A partir de esta modificación a la NIC 27 se permite que una entidad que presenta estados financieros consolidados mida sus participaciones en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos de acuerdo con el método de la participación descrito por la NIC 28, en sus estados financieros consolidados (se conservan como otras dos alternativas de política contable para este tipo de participaciones al costo y al importe que surja de aplicar la NIC 39 NIF 9).

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014

o Modificación a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

- Contratos de servicios de administración - Se establece que una entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de las NIIF, para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.

- Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados - El IASB decidió modificar el párrafo 44R de la NIIF 7 con las Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014 para aclarar que la información a revelar adicional requerida por las modificaciones a la NIIF 7 sobre compensaciones no lo es de forma específica para todos los periodos intermedios. Sin embargo, al considerar esta modificación, el Consejo destacó que se requiere revelar información adicional en los estados financieros intermedios condensados elaborados de acuerdo con la NIC 34 cuando se exige su incorporación de acuerdo con los requerimientos generales de esa NIIF.

Adicionalmente, la NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas, también es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2016, sin embargo, es aplicable únicamente a los que adoptan por primera vez las NIIF, por lo tanto, no es aplicable al Grupo.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2016 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición el Grupo.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por el Grupo.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros
- NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 – Arrendamientos
- Iniciativa sobre información a revelar (Modificaciones a la NIC 7)

- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (Modificaciones a la NIC 12) (1)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (Modificaciones a la NIIF 2) (1)
- Aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros con la NIIF 4- Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 4) (1)
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1)
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)
- (1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones del Grupo o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en el Grupo pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los periodos anuales que se inician a partir del 1ero. de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada. Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- o Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo.
- o Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- o Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- o Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

La administración del Grupo ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 9 dentro de sus estados financieros consolidados, pero todavía no cuenta con información cuantitativa de los posibles efectos que se prevén tendrán relación con el deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tendrá vigencia obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1ero. de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIF 13, CINIF 15, CINIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

La administración del Grupo se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada período de presentación previa, de acuerdo a la NIC 8 o de manera retroactiva con efecto acumulado de los cambios en la fecha de aplicación inicial; para esto está analizando de manera detallada los contratos con clientes para determinar el impacto real de los efectos de la NIIF 15 dentro de sus estados financieros consolidados, incluyendo los efectos de las clarificaciones realizadas a la norma en el año 2015.

- NIIF 16 - Arrendamientos

En enero de 2016 el IASB publicó la NIIF 16 Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es la consideración de todos los contratos de arrendamientos (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- En el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
 - Reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
 - Reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento.
- En momentos posteriores, la arrendataria:
 - Reconocerá el gasto por amortización del activo; y
 - Reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando estos dos tipos de arrendamientos de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

La administración del Grupo ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 16 pero aún no cuenta con información cuantitativa de dicha evaluación, no obstante, se encuentra ya revisando la información completa de todos los contratos de arrendamiento, con el fin de adoptar la disposición transitoria de forma total o parcial y evaluar los efectos y las revelaciones requeridas por esta nueva norma.

- *Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)*

En enero de 2016 el IASB aprobó el documento "Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)". Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores.

Se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros consolidados evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

Cuando una entidad revele esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

El Grupo está evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, los cuales se considerarán que no sean significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2017.

- Transferencia de Propiedades de Inversión (Modificaciones a la NIC 40)

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Transferencia de las propiedades de inversión (Modificaciones de la NIC 40)". Una entidad aplicará dichas modificaciones a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones para un período anterior, deberá revelar ese hecho.

De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un "cambio de uso". Un "cambio de uso" ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso. De manera aislada, un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. La modificación incorpora a la NIC 40 ejemplos de evidencias de cambios de uso.

Una entidad aplicará las modificaciones a los "cambios de uso" que se produzcan en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC 40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

La administración del Grupo se encuentra analizando los efectos cuantitativos que la modificación a la NIC 40 pueda tener sobre los estados financieros consolidados, así como las limitaciones sobre su aplicación retroactiva, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2018.

- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016

En diciembre de 2016 el IASB aprobó el documento "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 - 2016". Este documento contiene modificaciones a las siguientes NIIF:

Norma	Tema
NIIF 1	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.
NIIF 12	Clarificación acerca del alcance de la Norma (a).
NIC 28	Medición de una asociada o un negocio conjunto a valor razonable (b).

(a) Aplicable para periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2017.

(b) Aplicable para periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

La administración del Grupo se encuentra analizando los efectos de estas mejoras y estima que los mismos no serán significativos dentro de los estados financieros consolidados por lo que prevé adoptar las modificaciones en las fechas establecidas como de adopción obligatoria para cada una de ellas.

- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)

En septiembre de 2014, el IASB aprobó el documento "Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28)". Por medio de esta enmienda se incorporan los siguientes cambios:

- Si una controladora pierde el control de una subsidiaria que no contiene un negocio, como se define en la NIIF 3, como resultado de una transacción que involucre una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida.
- La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral que se reclasificaría al resultado del periodo) se reconocerá en el resultado del periodo de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto. Además, si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del periodo solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.
- La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la NIIF 9, la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del periodo de la controladora.

Por medio de un documento emitido por el IASB en diciembre de 2015, se determinó que una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir de una fecha a fijar por el IASB. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

El Grupo a través de su administración se encuentra evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, y prevé aplicar la misma a partir de la fecha que el IASB determine en el futuro como fecha de vigencia.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Base de consolidación

El Grupo utiliza los lineamientos de la Norma Internacional de Información Financiera NIF 10 de Estados Financieros Consolidados, para la elaboración de sus estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados incluyen los de todas sus subsidiarias donde posee control de acuerdo con lo detallado en la nota 2 a los presentes estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Se consideran como subsidiarias las entidades sobre la cual Jucarcorp Group S.A., tiene poder de control sobre las políticas financieras y operativas y/o tiene un porcentaje tal de participación accionaria que no permite refutar el control existente.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías del Grupo se eliminaron en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre compañías, cuando existen. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos entre el grupo, se realiza una reversión en la consolidación, de manera que el activo involucrado también se prueba para deterioro desde una perspectiva de grupo.

Los montos reportados en los estados financieros de la subsidiaria han sido ajustados al cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para el reporte de consolidación, para asegurar la consistencia con las políticas contables que ha adoptado el Grupo.

b) Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo con el estudio actuarial practicado por un perito independiente.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros consolidados del Grupo y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables del Grupo que sirven de base para la preparación de los estados financieros consolidados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables del Grupo, que tienen un efecto importante en los estados financieros consolidados:

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos del Grupo se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 31-b).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo de perforación.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual de la propiedad y equipo y de las propiedades de inversión.

Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como la propiedad y equipo, y las propiedades de inversión, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, El Grupo primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para El Grupo en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Impuestos diferidos

El Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad del Grupo para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por el Grupo, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

e) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que el Grupo siga operando normalmente como negocio en marcha.

f) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo y que los ingresos puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Los ingresos del Grupo provienen principalmente por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos y por la venta de inmuebles:

- Ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando el Grupo transfiere a los clientes el riesgo y los beneficios significativos de la propiedad de los productos vendidos. Los riesgos y beneficios significativos por lo general se consideran transferidos al comprador cuando el cliente ha tomado la propiedad indisputable de los bienes.

- Ingresos por servicios de alquiler

Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlas, indistintamente de la fecha de su cobro.

g) Costos y gastos operacionales

Los costos y gastos operacionales comprenden el costo de los bienes y servicios vendidos y otros costos incurridos para dejar los bienes en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta.

h) Costos por préstamos

Los costos por préstamos se cargan a resultados en el período en el cual se incurren, debido a que no son directamente atribuibles a la adquisición o producción de un activo que califique, y se reportan dentro de los gastos financieros.

i) Inventarios

Los inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto realizable, se registra una estimación de deterioro por el diferencial del valor.

El costo de los inventarios y los bienes vendidos se determina usando el método del "Costo Promedio Ponderado".

j) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por el Grupo con la finalidad principalmente de generar rentas, y en pocos casos para la generación de plusvalías, y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. Los costos de las propiedades de inversión comprenden el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del Grupo.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de los edificios considerados como propiedades de inversión y que califican como activos depreciables, lo que no ocurre con los terrenos, se calcula por el método de línea recta bajo la estimación de una vida útil de 20 años, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del periodo.

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

k) Propiedad y equipo

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para la venta de productos, o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

Terrenos

Los terrenos son medidos al costo histórico menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor y tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecian.

Instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos de oficina

Las instalaciones, maquinaria y equipos, muebles y enseres y equipos de oficina se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración del Grupo. Estos activos se miden al costo menos depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

La depreciación se reconoce sobre la base del método de línea recta para cancelar el costo. El cargo por depreciación se registra en los resultados de cada periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de su propiedad y equipo al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas son:

Clase de activo	
Instalaciones	5 a 10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados. y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del periodo (véase nota 5-1).

Una partida del rubro propiedad y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedad y equipo se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

i) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, el Grupo a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del periodo.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor de uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por el Grupo, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ninguno de los activos de larga vida con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

m) Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Grupo forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Clasificación de los instrumentos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros – inversiones al costo amortizado

- Documentos y cuentas por cobrar

- Pasivos financieros (Documentos y cuentas por pagar, obligaciones financieras, y otros pasivos financieros)

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de los instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Activos financieros – Inversiones al costo amortizado

Las inversiones al costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. El Grupo tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones al costo amortizado se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

iii) Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la provisión para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de Grupo. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas por cobrar comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la Administración del Grupo ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros del Grupo representan obligaciones financieras y los documentos y cuentas por pagar.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras representan obligaciones con instituciones financieras y obligaciones con inversionistas por un proceso de titularización, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que haya incurrido. Posterior al reconocimiento inicial, se contabilizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La tasa efectiva, es la tasa que iguala exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan como gastos financieros, a menos que sean capitalizados como parte de un activo apto.

Documentos y cuentas por pagar

Las cuentas por pagar – comerciales representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son líquidas en el corto plazo.

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, el Grupo evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida"), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros

estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, el Grupo evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si el Grupo determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

n) Inversiones asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales el Grupo posee influencia significativa (posee el 20% o más de las acciones o participaciones con derecho a voto) y las inversiones donde no posee influencia significativa (inversiones donde posee menos del 20% de las acciones o participaciones con derecho a voto).

i) Inversiones con influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente al valor patrimonial proporcional, método mediante el cual el importe en libros de la inversión se incrementa o disminuye para reconocer la parte del Grupo en el resultado del periodo de la participación, después de la fecha de adquisición. El efecto por ajuste al valor patrimonial proporcional se registra con cargo al resultado del año. Los dividendos recibidos de estas asociadas se registran con cargo al valor de la inversión en el periodo en el cual se reciben.

ii) Inversiones sin influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente se miden al valor razonable, para lo cual el Grupo establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. El Grupo reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

o) **Activos no corrientes disponibles para la venta**

Son activos de los cuales el Grupo estima que su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado; y, son medidos al menor entre su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

p) **Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte del Grupo y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en el tiempo del dinero es material. Cualquier reembolso que el Grupo considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa. En aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a el Grupo que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

g) Impuesto a la renta

El Grupo registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del periodo, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente se calcula utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar. El impuesto a la renta corriente se calcula en base a las tasas fiscales que han sido promulgadas al cierre del periodo de reporte.

iii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

r) Capital social, reservas y pago de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los socios incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por el Grupo, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación del Grupo.

Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. El Grupo debe considerar que Ley de Compañías establece que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

Distribución de dividendos

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se incluyen como pasivos cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general, previo a la fecha de los estados financieros consolidados.

s) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, el Grupo utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado ha definido las siguientes consideraciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por dinero en efectivo que se mantiene en bancos y los valores negociables de corto plazo con un vencimiento a la fecha del estado de situación financiera es igual o menor a tres meses desde la fecha de adquisición y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los equivalentes de efectivo se registran al costo amortizado.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Grupo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

t) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

El Grupo clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) Se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación del Grupo;
- ii) Se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) Se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) Se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de El Grupo;
- ii) Se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) Debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) El Grupo no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso del Grupo se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

u) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del periodo fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del periodo. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Corrección de error

La administración del Grupo ha procedido a la revisión de los estados financieros consolidados y luego de un análisis detallado se concluyó que existieron ciertas cuentas que no han presentado fielmente la realidad financiera del Grupo de acuerdo con la normativa contable vigente.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Debido a que los errores identificados son materiales, corresponden a periodos anteriores y no permiten expresar fielmente la información del Grupo, conforme lo requiere la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, la administración decidió la corrección de forma retroactiva re-expresando los saldos finales de activos, pasivos y patrimonio del año 2015 año comparativo para el que se presenta información, debido a que ha sido imposible determinar efectos de años anteriores a dicho periodo por el nivel de transaccionalidad existente.

La corrección de error se originó principalmente en los siguientes conceptos:

- (a) Reconocimiento de fondos en bancos provenientes de inversiones en fideicomisos de titularización y otras inversiones que se mantenían como parte de las cuentas por cobrar, y la reclasificación de saldos a corto plazo.
- (b) Por el reconocimiento de inventarios, saldos por cobrar y por pagar relacionadas, anticipos recibidos de clientes e ingresos procedentes principalmente de su subsidiaria Desarrollo de Viviendas Sociales S. A. DEVISO por los proyectos inmobiliarios existentes.
- (c) Por la reclasificación de anticipos recibidos de clientes como otros activos corrientes.
- (d) Para reclasificar y presentar apropiadamente las propiedades de inversión y las propiedades y equipos de acuerdo con su naturaleza.
- (e) Por la eliminación de plusvalía generadas internamente por efecto de proceso de consolidación.
- (f) Por el ajuste por la medición de las inversiones en asociadas al valor patrimonial proporcional y al valor razonable.
- (g) Por la inclusión de operaciones financieras de financiamiento de las subsidiarias.
- (h) Registro apropiado de los pasivos y activos por impuestos corrientes y diferidos del Grupo.
- (i) Por la corrección de participaciones controladoras y no controladoras del Grupo.

De la regularización y corrección de errores identificados y detallados previamente se generaron los siguientes efectos dentro de los estados financieros:

Efectos en el patrimonio al 31 de diciembre de 2015:

	Reestructurado 2015	Ajustes Db (cr)	Previamente informado
Capital Social	1.000	-	1.000
Aporte futuras capitalizaciones	9.400.000	-	9.400.000
Reserva por revaluación de activos	250.000	(250.000)	-
Pérdidas actuariales no realizadas	(93.307)	79.026	(14.281)
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	11.649.604	(2.298.939)	9.350.665
Resultados acumulados	(14.991.079)	12.708.077	(2.283.002)
Resultado integral total del año	6.978.428	(3.747.207)	3.231.221
Patrimonio atribuible a los controladores del Grupo	13.194.646	6.490.957	19.685.603
Participación no controladora	29.717.600	(10.414.170)	19.303.430
Total patrimonio	42.912.246	(3.923.213)	38.989.033

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Efectos por el año que terminó al 31 de diciembre de 2015:

1. Estado de situación financiera

	Reestructurado 2015	Ajustes db (cr)	Previamente presentado 2015
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.164.956	1.184.037 (a)	980.919
Activos financieros - inversiones al costo amortizado	154.619	-	154.619
Documentos y cuentas por cobrar	17.076.834	(3.136.350) (a)	20.213.184
Inventarios	47.683.260	45.892.790 (b)	1.790.470
Activos por impuestos corrientes	313.700	(187.172) (h)	500.872
Otros activos	2.924.693	2.924.693 (c)	-
Gastos pagados por anticipado	90.527	83.730	6.797
Total activo corriente	70.408.589	46.761.728	23.646.861
No corriente			
Propiedades de inversión	29.603.982	9.167.654 (d)	20.436.328
Propiedad y equipo, neto	10.503.002	2.759.019 (d)	7.743.983
Activos Intangibles, neto	458.025	(9.576.500) (e)	10.034.525
Inversiones en subsidiarias y asociadas	17.860.335	7.077.411 (f)	10.782.924
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	-	(3.348.594) (a)	3.348.594
Activos por impuestos diferidos	592.115	548.866 (h)	43.249
Total activo no corriente	59.017.459	6.627.856	52.389.603
Activos no corrientes disponibles para la venta	260.000	260.000	-
Total activos	129.686.048	53.649.584	76.036.464
Pasivos			
Corriente			
Obligaciones financieras	16.384.426	(7.518.104) (g)	8.866.322
Documentos y cuentas por pagar	36.140.244	(30.518.799) (b)	5.621.445
Beneficios a empleados a corto plazo	322.879	27.037	349.916
Otros pasivos financieros	19.447.660	(9.584.126) (b)	9.863.534
Pasivos por impuestos corrientes	1.397.922	(744.925) (h)	652.997
Total pasivo corriente	73.693.131	(48.338.917)	25.354.214
No corriente			
Obligaciones financieras a largo plazo	11.949.520	(2.053.222) (g)	9.896.298
Beneficios a empleados a largo plazo	495.865	(59.531)	436.334
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	375.780 (b)	375.780
Otros pasivos largo plazo	-	532.800 (b)	532.800
Pasivo por impuesto diferido	635.286	(183.281) (h)	452.005
Total pasivo no corriente	13.080.671	(1.387.454)	11.693.217
Total pasivos	86.773.802	(49.726.371)	37.047.431

2. Estado del Resultado Integral

	Reestructurado 2015	Ajustes db (cr)	Previamente presentado 2016
Patrimonio			
Atribuye a la participación controladora:			
Capital Social	1.000	-	1.000
Aporte futuro aumento de capital	9.400.000	-	9.400.000
Reserva por revaluación	250.000	(250.000)	(14.281)
Otro resultado integral	(93.307)	79.026	10.298.884
Resultados acumulados	3.636.953	6.661.931	19.685.603
Participación no controladora	29.717.600	(10.414.170) (i)	19.303.430
Total patrimonio	42.912.246	(3.923.213)	38.989.033
Total pasivos y patrimonio	129.686.048	(53.649.584)	76.036.464
Ingresos de actividades ordinarias	61.004.123	(31.874.054) (b)	29.130.069
Costos y gastos operacionales	(54.491.897)	28.723.107 (b)	(25.768.790)
Margen bruto	6.512.226	(3.150.947)	3.361.279
Otros ingresos:			
Otros ingresos	3.893.133	(3.135.279) (b)	757.854
Otros gastos	-	-	-
Ingresos financieros	38.139	(38.139)	-
Gastos financieros	(1.661.028)	1.661.028 (b)	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	8.782.470	(4.663.337)	4.119.133
Impuesto a la renta	(1.804.042)	916.130	(887.912)
Resultado integral total del año	6.978.428	(3.747.207)	3.231.221
Otro resultado integral:			
Pérdidas actuariales por planes de beneficios	(79.026)	71.311	(7.715)
Resultado integral del año	6.899.402	(3.675.896)	3.223.506
Resultado integral total del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controladora	3.266.431	(2.535.267)	731.164
Participación no controladora	3.632.971	(1.140.629)	2.492.342
Total resultado integral total	6.899.402	(3.675.896)	3.223.506

7. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

El Grupo está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros del Grupo por categoría se resumen en la Nota 8. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia corporativa procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra el Grupo estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros están identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada. El Grupo no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone el Grupo se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, el Grupo tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo, los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda los arrendamientos; sin embargo, para los proyectos inmobiliarios mantiene el riesgo el cual es mitigado con una gestión apropiada de comercialización. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración del Grupo, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento del Grupo está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero la cual ha sido mitigada con la generación de un proceso de titularización desde el año 2015. El Grupo se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés con relación al endeudamiento con instituciones financieras debido a que dicha deuda es a una tasa de interés variable, sin embargo, para la titularización la tasa de endeudamiento es fija.

La tasa de interés promedio de endeudamiento durante el año 2016 se mantiene entre el 7,38% y el 9,33% anual (7,36% y 9,33% anual promedio en el año 2015). No obstante, la Administración efectúa un seguimiento continuo de las obligaciones existentes para garantizar los flujos necesarios para cumplir con los pagos acordados.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con las obligaciones adquiridas con El Grupo. El Grupo está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte del Grupo se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2016	2015
Reestructurado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.551.639	2.164.956
Activos financieros – inversiones al costo	2.822.381	154.619
amortizado		
Documentos y cuentas por cobrar	20.828.920	17.076.834
Total	27.202.940	19.396.409

El Grupo monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política del Grupo es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración del Grupo considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

El Grupo mantiene ciertas cuentas por cobrar comerciales que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran deterioradas, así al 31 de diciembre de 2016 y 2015, del saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales el 68% y 28%, respectivamente se encuentran vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos fue como sigue:

	2016	2015
Menos de tres meses	13.696.942	4.443.611
De tres meses a menos de seis meses	1.187	64.893
De seis meses a menos de doce meses	186.142	52.487
Mayor a doce meses	265.391	208.012
Total	14.149.662	4.769.003

En relación con otras cuentas por cobrar, el Grupo no está expuesto a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares, ya que los rubros más significativos representan saldos con partes relacionadas que se consideran 100% recuperables.

Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	2016	2015
Banco Bolivariano C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A (1)	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. (1)	AAA-	AAA
Banco de Guayaquil (1)	AAA	AAA-
Banco del Pacífico (1)	AAA-	AAA-
Banco del Austro (3)	AA-	AA-
JP Morgan (2)	AAA	AAA
(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A.		
(2) Calificación de riesgo emitida por Fitch Rating		
(3) Class International Rating		

d) Análisis del riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad del Grupo para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto el Grupo históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte, el Grupo estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión y establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento en el exterior contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos financieros no derivados del Grupo tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2016

	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	4.209.615	11.424.364	12.998.820	21.527.037	50.159.836
Documentos y cuentas por pagar	31.653.363				31.653.363
Otros pasivos financieros	27.810.129				27.810.129
Pasivos por impuestos corrientes	831.147				831.147
	64.504.254	11.424.364	12.998.820	21.527.037	110.454.475
Reestructurado 2015					
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	4.605.999	5.768.459	6.009.968	11.949.520	28.333.946
Documentos y cuentas por pagar	36.140.244				36.140.244
Otros pasivos financieros	19.447.660				19.447.660
Pasivos por impuestos corrientes	1.397.922				1.397.922
	61.591.825	5.768.459	6.009.968	11.949.520	85.319.772

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar el servicio de alquiler de inmuebles.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos del Grupo.
- Infraestructura, que son básicamente los inmuebles que sirven para la realización de las actividades de alquiler.

El Grupo tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de alta gerencia, basados en sistemas de reportes internos y externos.

8. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros del Grupo son similares a los reconocidos en los estados financieros consolidados. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

2016

Al 31 de diciembre de 2016			
Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total	
Activo según estado de situación financiera:			
3,551,639		3,551,639	Efectivo y equivalentes de efectivo
	2,822,381	2,822,381	Activos financieros - inversiones al costo
	20,828,920	20,828,920	Amortizado
	300,880	300,880	Documentos y cuentas por cobrar
			Activos por impuestos corrientes
Total			
3,551,639	23,952,181	27,503,820	
Pasivos:			
50,159,836		50,159,836	Obligaciones financieras
31,653,363		31,653,363	Documentos y cuentas por pagar
27,810,129		27,810,129	Otros pasivos financieros
831,147		831,147	Pasivos por impuestos corrientes
Total			
110,454,475	110,454,475	110,454,475	
Reestructurado 2015			
Al valor razonable con cambio en resultados	Al costo amortizado	Total	
Activo según estado de situación financiera:			
2,164,956		2,164,956	Efectivo y equivalentes de efectivo
	154,619	154,619	Activos financieros - inversiones al costo
	17,076,834	17,076,834	Amortizado
	313,700	313,700	Documentos y cuentas por cobrar
			Activos por impuestos corrientes
Total			
2,164,956	17,545,153	19,710,109	
Pasivos:			
28,333,946		28,333,946	Obligaciones financieras
36,140,244		36,140,244	Documentos y cuentas por pagar
19,447,660		19,447,660	Otros pasivos financieros
1,397,922		1,397,922	Pasivos por impuestos corrientes
Total			
85,319,772	85,319,772	85,319,772	

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

El Grupo mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. El Grupo utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros consolidados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
 - b) Nivel 2 - Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
 - c) Nivel 3 - Partidas no observables para el activo o pasivo.
- Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, el Grupo ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

9. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital del Grupo son:

- Garantizar la habilidad del Grupo para continuar como negocio en marcha
 - Proporcionar un retorno adecuado para su casa matriz
- Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo del Grupo en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones. El Grupo determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

Reestructurado
2015

	2016	2015
Total de recursos ajenos (1)	110.454.475	85.319.772
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(3.551.639)	(2.164.956)
Deuda neta	106.902.836	83.154.816
Total de patrimonio neto	31.747.243	42.912.246
Capital total (2)	138.650.079	126.067.062
Ratio de apalancamiento (3)	77,10%	65,96%

- (1) Comprenden todos los pasivos financieros.
 (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
 (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

10. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos de actividades ordinarias representan principalmente ingresos por el arrendamiento de inmuebles e ingresos por venta de inmuebles de los fideicomisos inmobiliarios y otros ingresos relacionados.

Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

	2016	2015	Reestructurado
Int Food Services Corp. (1)	5.134.690	5.092.135	
Sushicorp S.A. (1)	137.052	-	
Mc Cann Erickson Publicidad S.A.	148.401	160.450	
Juan Carlos Serrano Valdivieso	75.600	75.600	
Dell Internacional S.A.	148.912	54.610	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C. (1)	-	82.570	
Comerpoint Negocios S.A.	19.878	27.320	
Pluslogistics S.A.	49.200	-	
Uribe y Schwarzkof	40.000	-	
Mansueta S.A.	38.500	28.000	
Promotora Ecuatoriana de Café de Colombia	34.049	17.500	
S.A. Procatocol	-	52.500	
Shemlon S.A.	262.990	373.929	
Otros menores (1)	6.089.272	5.964.614	
Venta de inmuebles:			
Proyecto inmobiliario Bristol	3.443.924	25.015.439	
Proyecto inmobiliario Villa Italia	6.578.243	7.287.658	
Otros ingresos ordinarios:	10.022.167	32.303.097	
Ventas de alimentos en locales	19.880.520	19.542.557	
Venta de generadores	872.891	1.149.791	
Ventas por servicios	1.838.417	2.037.342	
Otros ingresos	-	6.722	
Total	38.703.267	61.004.123	

(1) Clientes que dentro de los ingresos incluían servicios por mantenimiento de los locales arrendados, cuyo detalle era como sigue:

	2016	2015	Reestructurado
Int Food Services	1.124	11.114	
Gerensa S.A.	-	3.370	
Banco Bolivariano	4.190	-	
Markplan Marketing & Planificación S.C.C.	16.917	82.570	
Sushicorp S.A.	118.692	-	
Total	140.923	97.054	

11. Costos y gastos operacionales

El detalle de los costos y gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

12. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición de otros ingresos que mantenía el Grupo fue como sigue:

Total	2016	2015
Costo de ventas de inmuebles	23.737.579	41.097.535
Costos generales	6.338.913	3.620.078
De personal	3.530.825	3.258.378
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 21)	1.075.479	1.052.036
Impuestos y contribuciones	1.165.265	654.903
Depreciación propiedad y equipos (nota 22)	1.107.965	1.085.714
Honorarios profesionales	1.967.171	887.497
Servicios	217.178	159.787
Intereses	959.474	808.387
Servicios básicos	279.997	236.853
Publicidad	356.413	418.261
Gasto administrativo	343.900	307.272
Gasto arriendo	405.264	450.163
Mantenimientos	203.957	176.479
15% Participación a los trabajadores (nota 28)	217.456	243.554
Amortización de intangibles (nota 23)	60.839	35.000
Total	41.967.675	54.491.897

2016
Reestructurado
2015

13. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de gastos financieros que mantenía el Grupo fue como sigue:

Total	2016	2015
Utilidad en venta de inmuebles	1.919.777	1.519.022
Restituciones de negocios fiduciarios	1.236.500	-
Otros ingresos por consolidación	3.449.437	1.779.504
Ingreso por valor patrimonial proporcional	503.489	265.680
Dividendos recibidos en efectivo y en acción	235.930	172.930
Intereses ganados	345.762	-
Venta de acciones	65.800	-
Otros ingresos	502.894	155.997
Total	8.259.589	3.893.133

2016
Reestructurado
2015

14. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo que mantenía el Grupo era como sigue:

	2017	2016
Intereses préstamos exterior	507.738	403.877
Intereses préstamos nacionales	1.128.158	1.011.614
Intereses por titularización	215.305	118.073
Impuesto SOLCA	79.858	31.009
Costos bancarios	177.153	96.455
Total	2.108.212	1.661.028

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo y equivalente de efectivo no tenía restricciones para su uso.

15. Activos financieros – inversiones al costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, un detalle de las inversiones mantenidas en certificados de depósito fue como sigue:

	2016	2015	Reestructurado
Caja	251.813	54.585	
Efectivo en entidades bancarias	2.181.374	2.110.371	
	2.433.187	2.164.956	
Certificados de depósito a plazo fijo (1)	1.118.452	-	
Total	3.551.639	2.164.956	

(1) Al 31 de diciembre de 2016 representa: a) certificado de depósito a plazo hasta marzo de 2017 por US\$1.000.000 mantenidos en el Produbanco que devengaba una tasa de interés de hasta el 7% anual; y, b) certificados de depósito por US\$118.451 que devengaban una tasa de interés del 4,73% anual y forman parte del mecanismo de garantía del Fideicomiso Tercera Titularización de Filijos Proadser el cual tiene como propósito disponer de recursos financieros en caso de que los flujos proyectados no generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. (Véase nota 26).

2016

Institución financiera	Vencimientos	Tasa de interés	Saldo
Banco Pichincha C.A.	Julio	6,45%	1.054.682
Banco Internacional C.A.	Marzo	6,20%	501.314
Banco Solidario	Marzo	5,25%	88.000
Banco del Austro S.A.	Marzo	8,00%	115.000
Banco de Guayaquil S.A.	Febrero	6,75%	1.063.385
Total			
2.822.381			
2015			
Institución financiera	Vencimiento	Tasa de interés	Saldo
Banco Pichincha C.A.	Marzo	6,00%	100.000
Banco Produbanco - Grupo Promerica	Marzo	5,35%	50.000
Otras menores			4.619
Total			
154.619			

16. Documentos y cuentas por cobrar

La composición del saldo de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016	Reestructurado 2015
Deudores comerciales (1):		
Relacionadas (nota 17)	637.375	1.917.092
Clientes	9.622.578	9.044.189
Provisión de ingresos	107.375	40.376
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a relacionadas (nota 17)	5.865.633	4.647.737
Anticipo proveedores	4.645.610	1.051.050
Dividendos (nota 17)	166.812	166.812
Empleados	71.002	251.809
Fideicomiso primera titularización (nota 17)	35.018	14.447
Garantías	5.000	7.000
Otras	25.464	113.173
	10.814.539	6.252.028
Provisión por deterioro (2)	(352.947)	(176.851)
Total	20.828.920	17.076.834

(1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes y otros servicios relacionados.

- Considerando el comportamiento de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, el Grupo ha estimado que no existe riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, por lo que no ha establecido provisión por deterioro.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, constituyen anticipos realizados a proveedores relacionados con la construcción de proyectos inmobiliarios.
- (3) A diciembre 2016 y 2015 el movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar fue como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	176.851	-
Bajas	(236)	
Provisión	176.332	176.851
Saldo final	352.947	176.851

17. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

El Grupo forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de Jucarcorp Group S.A. y sus compañías y partes relacionadas debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron como sigue:

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Reestructurado	2016	2015
<u>Activos:</u>		

Deudores comerciales - relacionadas (nota 16) (1):	198.936	-
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	142.056	797.946
Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	129.148	-
Hidroquest	65.605	257.885
Deli Internacional S.A.	51.926	-
Fidelcomiso Mercantill Gaia	-	52.663
Liquipel Ecuador S.A.	-	21.516
Fidelcomiso Mercantill Sorelina	-	21.385
Promotora Ecuatoriana de Café de Colombia	22.800	253.668
S.A. PROCAFECOL	11.513	206.662
Juan Carlos Serrano Valdivieso	-	9.494
Anhalzer Valdivieso Fernando	5.553	8.084
Gustapan S.C.C.	5.247	16.613
Alimentos Tradicionales Industrializados Allitrin	2.371	-
Cia. Ltda.	1.145	1.332
Estilcom S.C.C.	489	2.431
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	323	190
Avicola San Isidro S.A. AVISID	133	4.118
Guarderas Ríofrío Esteban	130	93
Sushicorp F.A.S.C.C.	-	6.455
Ecuafrostfood S.A.	-	4.263
Icebell S.A.	-	3.059
Producciones y Eventos Novoeventos S.A.	-	846
Inagro F.A.S.C.C.	-	569
Porcinos del Ecuador Ecuapork S.A.	-	488
Maymor S.A.	-	60
Ponce Castro David Santiago	-	36
Shemlon Yachay	-	247.236
Otros	637.375	1.917.092
Dividendos por cobrar por cobrar (nota 16):	166.812	166.812
Menestras del Negro	166.812	166.812

Juicarcorp Group S.A. y subsidiarias

Reestructurado	2016	2015	
Otras cuentas por cobrar - Préstamo a			
relacionadas (nota 16):			
Fideicomiso Cumbaya Park (2)	1.640.064	1.590.169	
Magnolinco S.A. (3)	1.083.635	-	
Mc Bride Development Inc (4)	700.000	700.000	
Metropolitan Park II (5)	644.683	1.889.117	
Fideicomiso Aquarela Holding S.A. (6)	500.000	-	
Inmoensa S.A./Inmoexpres S.A. (7)	250.000	-	
Dexicorp S.A.	222.550	222.560	
Fideicomiso Inmobiliario OH	175.000	-	
Royalstate S.A.	167.665	-	
Sociedad Latinoamericana de Construcciones	104.608	109.815	
Ecotragua S.A.	81.662	-	
Urbe Shawarzkopf	72.107	-	
Fideicomiso Amagua	44.972	56.522	
Guarderas Ríoño Esteban	19.070	3.692	
Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador)	-	5.603	
Otros menores	159.617	70.259	
Otras relacionadas (nota 16):			
Fideicomiso primera titularización (8)	35.018	14.447	
Total activos	6.704.838	6.746.088	

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Reestructurado
2015

2016

Pasivos:

2.610.153	1.380.035	Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) (9)
487.231	487.231	Kevland S.A. (10)
-	238.465	Tommy Schwarzkopf
-	237.727	Joseph Schwarzkopf
-	224.588	Megaobra S.A.
127.786	97.251	Generac Brasil Ltda.
35.145	38.148	Gerencia Corporativa Gerensa S.A.
-	25.450	Fidelcomiso Bay Park
20.162	20.409	Generac Power System
20.000	20.000	Icebell S.A.
-	12.040	Gerencia Corporativa Gerensa S.A.
-	9.620	Paéz Andrade María Cecilia
1.345	3.663	Saba S.A.
24.802	3.096	Gustapan S.C.C.
-	2.170	Formax Group Corp.
19.504	354	Avicola San Isidro S.A. AVISID
1.214	235	Dexicorp S.A.
68	72	Alimentos Tradicionales Industrializados Allitrin Cia. Ltda.
46	20	Promotora Ecuatoriana de Café de Colombia S.A. PROCAFECOL
323	-	Dell Internacional S.A.
56	-	Shemlon S.A.
3.347.835	2.800.574	Dividendos por pagar (nota 27): (11)
269.252	134.252	Oswaldo Alvarez
266.757	131.757	Juan Carlos Serrano
-	38.363	Gloria Jimena Valdivieso De Briz
24.500	24.500	Zitarcorp Group S.A.
24.500	24.500	Kansai Holding S.A.
-	15.056	Anhalzer Valdivieso Fernando
-	15.056	Anhalzer Valdivieso Jorge Juan
-	15.056	Anhalzer Valdivieso Margarita
-	15.056	Anhalzer Valdivieso Pablo Victor
-	15.056	Anhalzer Briz Gloria Jimena
-	1.654	Jorge Juan Anhalzer Vidivieso
-	1.654	Pablo Victor Anhalzer Valdivieso
-	1.654	Fernando Javier Anhalzer Valdivieso
-	1.654	Margarita Anhalzer Valdivieso
585.009	435.268	

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Reestructurado
2015

2016

Préstamos de relacionada – Ennova Group S. A. (nota 27)	115.000	115.000
Otros pasivos financieros (nota 29):		
Juan Carlos Serrano Valdivieso (12)	9.754.236	1.766.356
Int Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) (13)	6.374.090	4.482.893
Dexicorp S.A. (14)	3.160.270	974.862
Montebre Corp (15)	2.933.000	2.800.000
Kevland S.A.	1.329.969	37.862
Liconfitería S.A.	995.277	995.277
Renacent Cia. Ltda.	950.080	-
Wadehouse Holding International S.A.	267.940	267.940
Embutiser S.C.C.	238.742	43.875
Fideicomiso Mercantil "He Park I"	236.725	385.183
Zitarcorp Group S.A.	236.346	257.208
Shemion S.A.	196.752	147.280
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	116.459	-
Fideicomiso Mercantil GAlA	22.092	-
Marco Investment Enterprises Inc	5.205	270.000
Sedale Investment Inc	3.320	165.000
Valltrans CR Sociedad Anónima	-	1.445.334
Inmobiliaria Express Immoexpress S.A.	-	1.395.333
Otros menores	21.976	-
Total pasivos	30.193.321	19.482.247
	26.842.479	15.434.403

(1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas durante el año 2016 y 2015, tal como se describen en la nota 10.

(2) Comprende un préstamo entregado según contrato de 13 de febrero de 2015, a ser pagado en 30 meses (marzo 2018) a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 3,30% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación es de US\$49.895 (intereses por US\$43.862 en el año 2015).

(3) Comprende un préstamo entregado según contrato de 29 de diciembre de 2014, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación es de US\$33.308.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

(4) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el valor pendiente de cobro representa la negociación de acciones con la Compañía Mc Bride Development Inc. El 1 de diciembre de 2015, la Junta General de Accionistas de Mc Bride Development Inc resolvió la disolución de la sociedad, la misma que quedó protocolizada el 8 de enero de 2016.

(5) Comprende un préstamo entregado según contrato de abril de 2013, a ser pagado en 48 meses a partir de la fecha en que se declare el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario que maneja el Fideicomiso; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 4,46% anual. Durante el año 2016 el interés implícito generado por esta operación fue de US\$82.567 (intereses por US\$70.375 en el año 2015).

(6) Comprende dos préstamos entregados por US\$500.000 cada uno según contratos suscritos el 19 de diciembre de 2016 y 25 de diciembre de 2016, respectivamente y cuyo vencimiento es a 3 años, estos contratos contemplan que los intereses se encuentran implícitos para lo cual los valores se encuentran descontados y se genera un interés implícito del 2,90% anual.

(7) Comprende un préstamo entregado según contrato de 21 de noviembre de 2016, a ser pagado en 36 meses a partir de la fecha de firma del contrato; este contrato contempla que los intereses se encuentran implícitos para lo cual el valor se encuentra descontado y se genera un interés implícito del 2,90% anual.

(8) Corresponde a saldos pendientes de cobro por la restitución de los filios entregados para el pago de obligaciones con los inversionistas, por la entrega de los ingresos por arrendamientos establecidos en el prospecto de oferta pública y que sirven de fuente de pago de las obligaciones.

(9) Corresponde a saldos pendientes de pago por servicios recibidos que durante el año 2016 y 2015.

(10) Corresponden anticipos entregados durante el año 2016 y 2015 para la compra de lotes comerciales.

(11) Corresponden a saldos pendientes de pago por dividendos declarados mediante actas de junta de accionistas del año 2016. Los dividendos declarados para el pago corresponden a utilidades de los años 2009, 2010, 2011 y 2013.

(12) Representan deudas para cubrir las obligaciones generadas en la compra de inversiones en acciones de las compañías Embutser S.A. y Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A. que la controladora Jucarcorp Group S.A. negocio, las cuales serán canceladas de acuerdo con el flujo de efectivo de la compañía y generan gasto por intereses del 1% anual. Al 31 de diciembre de 2016 el gasto por intereses por dichos préstamos fue de US\$ 3.107.

(13) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionada que no generan tasa de interés ni tienen una fecha definida de vencimiento. Durante el año 2016 El Grupo recibió fondos de su relacionada por US\$3.192.000 y realizó pagos por US\$1.345.000 aproximadamente.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

(14) El 1 de enero de 2014 susciben Jucarcorp Group S.A. y Dexicorp S.A. un adendum al contrato firmado el 1 de enero de 2014, en el cual se cambian las condiciones del préstamo estipulando que las cuentas mantenidas entre ellas se pueden acumular en un monto de US\$5.000.000 con un interés del 2% y un plazo de 48 meses, por lo que el saldo representa el capital de la deuda e intereses por pagar de US\$ 66.981.

(15) Representa el saldo por pagar por préstamos recibidos del Grupo Montebre Corp.

18. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo del inventario estaba conformado como sigue:

Reestructurado
2015

2016	
31.200.531	Proyecto Villa Italia (1)
6.732.605	Proyecto Plaza US (2)
16.391.504	Proyecto edificio Yoo Quito (3)
5.187.734	Proyecto Fideicomiso Bristol (4)
2.771.920	Proyecto Fideicomiso Sorrellina (5)
33.553.575	

378.318	Materia prima
500.654	Productos en locales
228.334	Productos en planta
236.880	Material de empaque
1.449	Otros
2.427	Importaciones en tránsito
4.090	Importaciones en tránsito
1.352.152	

376.107	Inventario en aparatos eléctricos:
309.679	Inventario importado
11.500	Inventario de repuestos
(1.618)	Inventario proyecto en curso
385.989	Importaciones en tránsito
52.329	Otros
35.650.229	
47.683.260	Total

(1) Los inventarios estaban conformados por todos los costos directos, indirectos y terrenos empleados en la construcción de las etapas Florencia, Bari y Génova cuyos terrenos se encuentran garantizando obligaciones (véase nota 26).

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

(2) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era el siguiente:

Reestructurado	2016		2015	
Terrenos (a)	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
Costos directos	7.697.931	442.749		
Costos indirectos	4.193.573	1.789.856		
Total	16.391.504	6.732.605		

(a) Constituye lote de terreno de una superficie de 3.310 metros cuadrados, ubicado en la Avenida 6 de diciembre, parroquia Benalcázar, sector Estadio Olímpico Atahualpa.

(3) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

2015	
Terrenos (a)	4.500.000
Costos directos	434.882
Costos indirectos	252.852
Total	5.187.733

(4) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre 2015 era el siguiente:

Detalle		No.		2015	
Bodegas	12	36.100			
Parquaderos	35	518.829			
Departamentos	20	1.900.353			
Oficinas	5	316.638			
Total		2.771.920			

(5) Un detalle del inventario mantenido al 31 de diciembre 2015 era el siguiente:

Detalle		No.		2015	
Departamentos	17	2.031.391			
Parquaderos	24	417.866			
Bodegas	4	21.232			
Total		2.470.489			

Representan unidades inmobiliarias terminadas que son vendidas a los promiñentes compradores.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

19. Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los activos por impuestos corrientes Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	2016	2015
Reestructurado		
Crédito tributario Retenciones en la fuente IVA	145.480	200.076
Crédito tributario IVA compras	84.632	106.025
Notas de crédito por compensar	70.768	7.599
Total	300.880	313.700

20. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las cuentas de otros activos comprendían anticipos entregados para la compra de propiedades y acciones cuyo detalle era como sigue:

Beneficiario / prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	2016	2015
---------------------------------------	--------------------------	------	------

Devisto S.A.	Lote E4	1.181.200	
Devisto S.A.	Lote E5	1.111.400	
Fidicomiso Santa Ana	Lote E6	1.296.347	
Accionistas de Cereales del Ecuador	Participación en Cereales del Ecuador S.C.C.	1.287.125	
Accionistas de Hidroalito	Participación en Hidroalito Generación de Energía S.A.	1.055.269	
Fidicomiso Santa Ana	Lote E7	1.046.053	
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fidicomiso OH	250.000	
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fidicomiso OH	250.040	
Liconfliteria S. A.	Participación en Fidicomiso OH (1)	250.000	
Agropecuarias Pasilizales S.A.	Participación en Agropasilizales (2)	200.000	
Varios propietarios	Propiedad sector Universidad Central		360.000
Juan Anhalzer	Juan Anhalzer (planta Valsen)	41.000	
Fidicomiso US-MUPI	Locales 1 -2 y 6 parqueaderos		140.707
Accionistas Liquipel	Participación en Liquipel		60.000
Accionistas Alitín	Participación en Alitín		30.000
Otros menores		5.000	188.832
Total		7.973.434	2.924.693

(1) El 13 de febrero de 2016 se firmó la escritura de cesión de derechos donde se adhiere como beneficiario al Fidicomiso OH con un porcentaje sobre los beneficios del 25%.

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

(2) Corresponde al anticipo entregado a Agrícola los Pastizales Agropastizales S.A. el 10 de octubre de 2012.

21. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

2016						
Saldos al inicio del año	Adición	Venta	Reclasificación y ajustes	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año	
No depreciables						
Terrenos	19.822.341	584.466	(323.696)	633.021	-	20.716.132
Total	19.822.341	584.466	(323.696)	633.021	-	20.716.132
Depreciables						
Edificios	21.522.544	1.477.601	(91.319)	(636.015)	-	22.272.811
Total	21.522.544	1.477.601	(91.319)	(636.015)	-	22.272.811
Depreciación acumulada	(11.740.903)	-	27.215	73.819	(1.075.479)	(12.715.348)
Total neto	29.603.982	2.062.067	(387.800)	70.825	(1.075.479)	30.273.595

Reestructurado 2015

Saldos al inicio del año	Adición	Reclasificación y ajustes	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año	
No depreciables					
Terrenos	15.914.178	4.212.505	(304.342)	-	19.822.341
Total	15.914.178	4.212.505	(304.342)	-	19.822.341
Depreciables					
Edificios	21.522.544	-	-	-	21.522.544
Total	21.522.544	-	-	-	21.522.544
Depreciación acumulada	(10.688.867)	-	-	(1.052.036)	(11.740.903)
Total neto	26.747.855	4.212.505	(304.342)	(1.052.036)	29.603.982

El cargo a gastos por concepto de depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$ 1.052.036 en el 2016 y US\$ 1.075.479 en el 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro de las propiedades de inversión.

Los edificios se encuentran garantizando préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas por un monto aproximado de US\$ 17,2 millones (véase nota 26).

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era la siguiente:

Propiedades	2016		2015	
	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)	Saldo neto en libros
Terrenos:				
Terreno Sector Cumbayá (Reteicom)	1,469,640		3,177,600	1,469,640
Terreno Sector Shirts (Reteicom)	441,072		1,221,493	441,072
Terreno Sector Atacames (Reteicom)	66,000		23,843	66,000
Terreno Belmonte	530,598	No disponible		530,598
Terreno Toarmina	44,142	No disponible		35,970
Terreno Rentbil	107,230		342,270	107,230
Terreno Hidronormandia	1,086,298	No disponible		991,028
Terreno Gus Prensa	325,606		527,013	325,606
Terreno Gus Ríofrío	2,772		22,824	2,772
Terreno Gus San Rafael	419,848		592,438	419,848
Terreno Gus Alborada	82,582		99,487	82,582
Terreno CCI	288,267		464,891	292,266
Terreno Alborada	905,279		113,344	905,279
Terreno El Bosque	955		221,854	955
Terreno Cotocollao	151,278		76,400	151,278
Terreno Tropi America	114,240		257,712	114,240
Terreno Duran Nic. Lapentti	28,500		30,000	28,500
Terreno Portele 1	18,987		32,706	18,987
Terreno Portele 2	44,267		74,134	44,267
Terreno Gus Tungurahua 2	4,817		19,100	4,817
Terreno Sto. Domingo parqueo	60,000		151,401	60,000
Terreno Sto. Domingo Local	88,725		184,038	88,725
Terreno Domingo Comin 2	66,842		44,861	66,842
Terreno Domingo Comin 1	50,852		57,917	50,852
Terreno Patria y 6 de Diciembre	6,531		371,769	6,531
Terreno Colón y 10 de Agosto	540,560		405,594	540,560
Terreno Domingo Comin 3	42,194		43,365	42,194
Terreno Av. 6 Diciembre Estadio Olímpico	41,734		164,695	41,734
Terreno Urb. Los Guabos	324,029		513,672	324,029
Terreno Patria y 6 de Diciembre K-26	195,868		371,769	195,868
Local 89 CC. Plaza Quil	350,865		348,883	350,865
Terreno Gus La J	51,000		54,243	51,000
Terreno Gus Michelena	246,435		70,499	246,435
Terreno El Recreo K010	76,101		159,190	76,101
Terreno Esmeraldas	64,090		130,696	64,090
Terreno Prensa - Sr. Beltran	189,200		66,150	189,200
Terreno Lago Agrio	430,000		623,442	430,000
Terreno Universidad Central	218,030		294,654	-
Terreno Brupar Gye	400,453		276,864	-
Terreno Río Vuano	117,426		129,720	-
Terreno Banco Bolivariano	118,137		42,000	-
Terreno Isacc Barrera	-		-	63,697
Lote de Terreno no.8, Vía Interoceánica (3)	462,840		152,010	462,840

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

2016	Propiedades		2015
	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros razonable de los activos (2)	Valor
	1.550.000	1.550.000	No disponible
Terreno Carcelén	1.770.300	1.770.300	No disponible
Palermo	1.075.383	1.075.383	No disponible
Perugia	1.742.711	1.742.711	4.947.399
Padova	966.586	966.586	3.435.035
Napoles	818.466	818.466	2.908.649
Verona	1.562.728	1.562.728	5.200.832
Total terrenos		20.712.132	19.822.339

Edificios

Edificio Sector Cumbayá	96.871	840.700	138.537	No disponible
Edificio Sector Shiris	208.401	836.120	250.067	No disponible
Edificio Sector Atacames	281.533	196.457	323.200	No disponible
Edificio Belmonte	2.141.346	No disponible	2.186.692	No disponible
Edificio Toarina	1.208.859	No disponible	394.397	No disponible
Edificio Gus Prensa	53.363	118.226	92.360	No disponible
Edificio Gus Riofrio	61.672	203.211	106.724	No disponible
Edificio Gus San Rafael	28.397	228.267	48.993	No disponible
Edificio Gus Alborada	30.940	83.744	53.371	No disponible
Edificio CCI	154.138	980.930	265.447	No disponible
Edificio Alborada	15.007	236.763	25.942	No disponible
Edificio El Bosque	79.737	164.192	137.372	No disponible
Edificio Cotocollao	47.593	264.233	82.384	No disponible
Edificio Tropi America	34.758	88.225	59.944	No disponible
Edificio Duran Nic. Lapentti	29.288	92.038	50.740	No disponible
Edificio Portete 1	31.626	84.238	53.257	No disponible
Edificio Portete 2	32.649	253.687	56.312	No disponible
Edificio Gus Tungurahua 2	74.863	148.294	91.119	No disponible
Edificio Sto. Domingo parqueo	23.384	151.401	28.533	No disponible
Edificio Sto. Domingo Local	251.717	512.564	306.120	No disponible
Edificio Domingo Comin 2	3.516	409	4.240	No disponible
Edificio Domingo Comin 1	14.582	12.159	17.240	No disponible
Edificio Patria y 6 de Diciembre	157.341	561.970	184.960	No disponible
Edificio Colón y 10 de Agosto	98.082	538.702	114.175	No disponible
Edificio Domingo Comin 3	15.258	16.191	17.100	No disponible
Edificio Av. 6 Diciembre Estadio Olimpico	191.079	288.129	210.876	No disponible
Edificio Urb. Los Guabos	61.365	302.939	66.175	No disponible
Edificio Patria y 6 de Diciembre K-26	232.399	321.705	250.649	No disponible
Local 89 CC. Plaza Quil	136.810	498.717	146.712	No disponible
Local K031 Recreo (2)	440.000	No disponible	480.000	No disponible
Edificio Brupar Gye	1.439.638	1.252.810	1.870.109	No disponible
Edificio Rio Vuano	167.419	131.362	277.804	No disponible
Edificio Gus La J	96.688	111.189	102.746	No disponible
Edificio Gus Michelena	86.736	70.500	92.023	No disponible
Edificio El Recreo K010	160.628	333.760	177.007	No disponible
Edificio Esmeraldas	77.016	45.970	84.375	No disponible
Edificio Prensa - Sr. Beltran	26.822	3.788	28.470	No disponible
Edificio piso 11 Belmonte	326.833	202.672	345.442	No disponible

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

- (1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión del Grupo realizados por peritos calificados independientes en el año 2016.
- (2) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión del Grupo realizados por peritos calificados independientes en el año 2015.

22. Propiedad y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición y movimiento de la propiedad y equipo que mantiene el Grupo era como sigue:

Propiedades	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)	Saldo neto en libros
Edificio Universidad Central	137.828	1.577	-	-	-
Propiedad Casa Isacc Barrera	-	-	64.100	No disponible	-
Propiedad Gus La J II	196.667	193.644	-	No disponible	-
Local Banco Bolivariano	139.499	218.612	-	No disponible	-
Total	30.273.595	9.561.463	9.781.642	29.603.982	29.603.982

Saldos al inicio del año	Adición	Bajas / ajustes	Gasto por depreciación del año	Saldos al final del año
--------------------------------	---------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Construcciones e instalaciones

Instalaciones	3.684.199	41.001	(2.766.455)	-	958.745
Obra civil - Hidrosanitarias	26.249	6.116	-	-	32.365
Instalaciones eléctricas telefonicas	-	16.053	-	-	16.053
Instalaciones equipos locales	93.892	51.672	-	-	145.564
Construcciones por depreciar	1.599.914	108.038	(213.801)	-	1.494.151
Obras en curso - Proyecto	4.046.291	9.046.859	(42.887)	-	13.050.263
Normandia	9.450.545	9.269.739	(3.023.143)	-	15.697.141

Activos propios:	8.031.156	230.272	-	-	8.261.428
Maquinaria y equipo	398.854	593	-	-	399.447
Muebles y enseres	105.370	2.578	-	-	107.948
Equipo de oficina	221.574	28.372	-	-	249.946
Equipos de computación	203.145	17.312	-	-	220.457
Vehículos	16.087	2.495	-	-	18.582
Equipo de laboratorio	28.800	1.890	-	-	30.690
Otros activos	9.004.986	283.512	-	-	9.288.498
Depreciación acumulada	(7.952.529)	-	2.776.525	(1.107.965)	(6.283.969)
Total neto	10.503.002	9.553.251	(246.618)	(1.107.965)	18.701.670

Reestructurado 2015

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Saldo al inicio del año	Adición	Activación de proyecto	Bajas / ajustes	Gasto por depreciación del año	Saldo al final del año
3,684,199	31,249	-	-	-	3,684,199
-	-	(5,000)	-	-	26,249
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	93,892
256,826	93,892	-	-	-	-
1,388,809	215,125	(256,826)	-	-	1,599,914
2,068,166	2,181,387	-	(203,262)	-	4,046,291
7,398,000	2,521,653	(265,846)	(203,262)	-	9,450,545
Total					
Activos propios:					
7,613,874	402,985	6,803	7,494	-	8,031,156
378,142	16,505	-	4,207	-	398,854
99,425	19,183	-	(13,238)	-	105,370
166,373	49,468	1,933	3,800	-	221,574
203,145	-	-	-	-	203,145
11,628	4,459	-	-	-	16,087
12,150	16,650	-	-	-	28,800
8,484,737	509,250	8,736	2,263	-	9,004,986
(6,866,815)	-	-	-	-	(7,952,529)
9,015,922	3,030,903	(257,110)	(200,999)	(1,085,714)	10,503,002
Total neto					
Depreciación acumulada					

23. Activos intangibles, neto

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición y movimiento de los activos intangibles neto, es como sigue:

2016	Saldo al inicio del año	Adición	Gastos por amortización del año	Saldo al final del año
Costo:				
Valoración secretos industriales	575,000	-	-	575,000
Software	86,663	-	15,778	102,441
Garantías entregadas a largo plazo	1,100	-	-	1,100
662,763	-	-	15,778	678,541
(204,738)	-	-	(60,839)	(265,577)
458,025	-	-	(45,061)	412,964
Total neto				

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Reestructurado 2015				
Descripción	Saldos al inicio del año	Gastos por amortización del año	Saldos al final del año	
Costo:				
Valoración secretos industriales	575.000	-	-	575.000
Software	86.663	-	-	86.663
Garantías entregadas a largo plazo	1.100	-	-	1.100
	662.763	-	-	662.763
Amortización Acumulada	(169.738)	(35.000)	(35.000)	(204.738)
Total neto	493.025	(35.000)	(35.000)	458.025

24. Inversiones en asociadas

Un resumen de las inversiones en asociadas Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 era como sigue:

2016				Reestructurado 2015			
Porcentaje de participación		Valor en libros		Porcentaje de participación		Valor en libros	

Inversiones en asociadas con influencia significativa:

Total		19.001.863		17.860.335	
Plusvalía implícita en inversiones adquiridas		12.866.760		12.866.760	
		2.464.068		1.544.983	
Otras		18		18	
Aquarela Holding		16,00%		160	
Riverholding S.A.		12,32%		12.320	
Banco Guayaquil S.A.		0,03%		42.334	
Banco Pichincha C.A.		0,02%		56.653	
First Gain Bridge		10,00%		114.800	
Banco de la Producción S.A.		0,11%		212.320	
Hidrato Generación de Energía S.A.		10,00%		2.025.481	
Inversiones en acciones sin influencia significativa:		3.671.035		3.448.592	
Fideicomiso Mercantil Gala		40,00%		982.662	
Hidroquest S.A.		40,00%		161	
Fideicomiso Mercantil "Cumbaya Park"		29,44%		1	
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II"		37,00%		37.484	
Magnolino S.A.		33,33%		30.282	
Menestras del Negro S.A.		36,82%		381.664	
Maymor S.A.		25,00%		101.798	
Ecotragua S.A.		25,00%		44.449	
Porcinos de Ecuador Ecuapork S.A.		25,00%		169.858	
Fideicomiso Mercantil He Park I		21,72%		499.399	
Liconfitería S.A.		40,00%		671.439	
Cereales del Ecuador S.C.C.		32,00%		751.838	
				734.531	
				665.402	
				553.817	
				165.763	
				25,00%	
				364.711	
				37,00%	
				37.484	
				29,44%	
				110.564	
				40,00%	
				709.565	

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

25. Activos no corrientes disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2016, los activos no corrientes disponibles para la venta corresponden a los lotes de terrenos identificados como E-4 y Lote E-5 que registran un costo de US\$ 1.785.052 y US\$1.562.728, respectivamente, en el año 2017 se efectuó la resciliación de venta de estos terrenos. Se mantiene también como disponible para la venta la propiedad en el edificio Miracielo, conforme acta de 27 de enero de 2016.

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo mantenía como activo no corriente disponible para la venta un inmueble ubicado en la ciudad de Quito en la Av. Teniente Hugo Ortiz por un valor en libros de US\$260.000 el cual se encontraba comprometido para la venta mediante escritura de promesa de compra-venta de 25 de noviembre de 2015 por un precio de US\$280.000, venta que fue finiquitada durante el año 2016.

26. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

Reestructurado	2016	2015	Obligaciones con instituciones financieras:	
			Locales (1)	Exterior (2)
	33.362.276	16.070.072		9.259.359
	2.266.911	2.538.887		
	2.601.254	465.628		
	50.159.836	28.333.946	Total	
			Sobregiros bancarios	
	28.632.799	16.384.426	Corriente	
	21.527.037	11.949.520	No corriente	
	50.159.836	28.333.946	Total	

(1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales con vencimientos hasta diciembre de 2021 en el 2016 (2019 en el año 2015) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 7,26% en el 2016 y 8,47% en el 2015.

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión del Grupo tal como se detalla en la nota 21; así como el aval del Grupo KFC al cual pertenece el Grupo sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras.

(2) Representan créditos con el banco del exterior JP Morgan Chase Bank N.A. y con el Banco Santander Private Banking.

(3) Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos – Rentas Proadser" cuyo

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Originador es El Grupo. La finalidad del fideicomiso consiste en que el Originador pueda recuperar los fondos de sus ventas futuras en forma anticipada, mediante la transferencia de derecho de crédito para el cobro de parte de sus arrendamientos de ciertos locales a favor del fideicomiso que, con respaldo de dichos fondos, emitió valores de contenido crediticio los cuales han sido colocados en el mercado de valores, fondos que han sido entregados al Grupo.

La titularización de flujos fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resoluciones No.SCV.IRQ.DRMV.2015.0244 del 4 de febrero del 2015 y No.SCV.IRQ.DRMV.2015.0275 de 9 de febrero de 2015. El proceso de titularización fue implementado por Jucarcorp Group S.A. como originador a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser", el fideicomiso fue constituido mediante escritura pública de 11 de abril de 2014 y con inscripción en el Catastro de Valores No. 2015.Q.13.001469 de 6 de febrero de 2015 y sus cifras se encuentran incorporadas en los presentes estados financieros.

El prospecto de oferta pública establece la emisión de dos series: la serie A y la serie B, por un monto de hasta US\$6.000.000, sin embargo, a la fecha se han colocado un total de US\$3.598.000. La Serie A colocada por un monto de US\$2.000.000 tiene un plazo de 1.440 días, una tasa de interés anual fija del 8% con pagos de capital e interés de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión; mientras que la Serie B colocada por un total de US\$1.598.000 tiene un plazo de 1.800 días, con una tasa de interés anual del 8,25%, con pagos de capital e intereses de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión.

El proceso de titularización tiene dos garantías constituidas: a) una garantía bancaria mantenida con el Banco de Guayaquil por US\$ 82.109; y, la fianza solidaria del Grupocomo originador para con los inversionistas. Los vencimientos de las obligaciones financieras Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 eran como sigue:

Año	2016	2015
2016	-	16.384.426
2017	28.632.799	7.128.370
2018	9.655.411	1.498.460
2019	2.859.035	2.323.460
2020	5.161.756	999.230
2021	3.850.835	-
Total	50.159.836	28.333.946

27. Documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de los documentos y cuentas por pagar se componían como sigue:

	2016	2015	Reestructurado
Comerciales:			
Proveedores nacionales	6.969,105	6.334,404	
Proveedores del exterior	396,809	253,582	
Compañías relacionadas (nota 17)	2.800,574	3.347,835	
Otras cuentas por pagar:	10.166,488	9.935,821	
Anticipos recibidos de clientes	16.075,416	20.266,832	
Préstamos de relacionadas (nota 17)	115,000	115,000	
Varnel Capital Corp.	3.910,453	3.904,933	
Anticipos recibidos (1)	-	417,771	
Anticipos entregados (1)	121,418	401,247	
Dividendos por pagar (nota 17)	435,268	585,009	
Garantías	136,067	108,392	
Empleados	103,869	128,287	
Otras	589,384	277,019	
Total	31.653,363	36.140,311	

(1) Corresponde a montos recibidos de clientes de los prominentes compradores, que están documentados a través de contratos de promesa de compraventa, se liquidarán con la entrega del bien inmueble vendido.

28. Beneficios a empleados a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de beneficios a empleados a corto plazo fue como sigue:

	2016	2015	Reestructurado
Sueldos por pagar y beneficios sociales	86,962	79,325	
15% participación a los empleados en las utilidades	217,456	243,554	
Total	304,418	322,879	

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

29. Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de otros pasivos financieros fue como se muestra:

	2016	2015
Reestructurado		
Compañías relacionadas (nota 17)	26.842.479	15.434.403
Accionistas	-	3.216.773
Préstamos recibidos (1)	537.650	366.484
Cuentas en participación	430.000	430.000
Total	27.810.129	19.447.660

(1) Constituyen préstamos recibidos de terceros a través de la suscripción de pagarés con vencimientos hasta mayo de 2019 en el 2016 (2016 en el año 2015) y devengan una tasa de interés efectiva promedio anual entre el 8% y 10%. Un detalle de los acreedores es como sigue:

	2016	2015
Reestructurado		
Rodrigo Arroyo	347.776	334.400
Lucía Negrete	30.000	30.000
Franklin Tello	96.000	
Vinicio Leiva	16.000	
Carlos Montúfar	32.000	
Otros menores	15.874	2.084
Total	537.650	366.484

30. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es el siguiente:

	2016	2015
Reestructurado		
Retenciones en la fuente por pagar	168.320	245.581
Retenciones impuesto al valor agregado IVA	26.776	49.338
Impuesto al Valor Agregado	248.462	186.065
Impuesto a la renta por pagar (nota 31-b)	387.589	916.938
Total	831.147	1.397.922

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

31. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2016 y 2015. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2016	2015
Reestructurado		
Resultado antes de participación trabajadores	3.177.514	9.026.023
Menos: 15% Participación trabajadores (nota 28)	(217.455)	(243.553)
Resultado antes del impuesto a la renta	2.960.059	8.782.470
Impuesto causado (1)	1.096.977	1.854.234
Menos créditos tributarios varios	(709.388)	(937.296)
Impuesto a la renta por pagar (nota 30)	387.589	916.938

(1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, el Grupo dentro de su composición accionaria no refleja que se encuentre en regímenes de menor imposición o considerados parásitos fiscales, en tal virtud, la provisión para el impuesto a la renta del Grupo para los años 2016 y 2015 se calculó en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables, neta de gastos no deducibles e ingresos exentos. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, el Grupo ha cumplido con esta disposición legal.

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución del anticipo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

b) Impuestos diferidos

	2016	2015
Reestructurado		
Gasto impuesto a la renta corriente	1.096.977	1.854.234
Gasto impuesto a la renta diferido	172.614	192.893
Gasto impuesto a la renta del año	1.269.591	2.047.127

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	2016	2015
Reestructurado		

Activos por impuestos diferidos en relación a:

Impuesto diferido por consolidación	181.502	109.172
Amortización de pérdidas	478.143	222.813
Créditos tributarios	358.950	260.130
Total	1.018.595	592.115

Pasivos por impuestos diferidos en relación a:

Impuesto diferido por consolidación	493.255	635.286
Revaluación propiedades de inversión	407.294	635.286
Total	900.549	635.286

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo del pasivo por impuesto a la renta diferido representa principalmente la diferencia temporal por la revaluación de las propiedades de inversión originadas en la adopción NIFF por primera vez y por los ajustes de consolidación.

c) Distribución de dividendos

De acuerdo con la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en países fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Grupo, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2016.

e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo se encuentra exento del Régimen de Precios de Transferencia.

32. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital del Grupo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 estaba constituido por tres millones cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientas ocho acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue la siguiente:

Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Páez Andrade María Cecilia	Ecuatoriana	10	1%
Serrano Valdivieso Juan Carlos	Ecuatoriana	990	99%
Total		1.000	100%

Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio del Grupo, las políticas de administración de capital del Grupo tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones del Grupo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor del Grupo, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento del Grupo, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

33. Compromisos

Por la naturaleza de sus operaciones el grupo mantiene propiedades que son usadas por terceros en contratos de arrendamiento, un detalle de los contratos más significativos es como sigue:

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. la Prensa y calles Río Vuano, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Río Frio y Av.10 de agosto, cantón Quito	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización San Rafael, cantón Rumiñahui.	8.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas, cantón Quito	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local comercial #32 de la "Ciudad Comercial El Bosque", cantón Quito	10.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Local #14 Centro Comercial Plaza Alegria, Av. De la Prensa y Rigoberto Heredia.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Colón y Av. 10 de agosto.	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. 6 de diciembre, Urbanización el Batán, frente al Estadio Olímpico	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Patria y Av. 6 de diciembre	20.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Sector el Pintado, parroquia La Magdalena	5.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 12-F y 21-H en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024

Juarcorp Group S.A. y subsidiarias

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Locales comerciales 126-127 y 128 en el Centro comercial Recreo Plaza	13.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. A-Oe y calle 20-A, "Conjunto Residencial Alborada", ciudad de Guayaquil.	6.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Albocentro, Av. Guillermo Pareja y Av. José María, ciudad de Guayaquil.	17.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Portete entre Baltazar y Milagro, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calles Boulevard 9 de octubre y Tungurahua, ciudad de Guayaquil.	15.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Centro Comercial Plaza Quil, ciudad de Guayaquil.	18.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av.9 de octubre entre las calles Chile y Chimborazo, ciudad de Guayaquil.	22.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 23 de la carretera Quito a Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Kilómetro 5 1/2 de la carretera Quito Santo Domingo.	9.000	Hasta el 29 de febrero 2024
LUZMILLA LUGO (Sucursal Ecuador)	Parroquia Ximena, cantón Guayaquil.	120	Hasta el 30 de junio de 2016
MANSUERA S.A.	Urbanización "Los Guabos", parroquia Cumbayá.	3.500	Hasta el 31 de marzo de 2020
LIFE & HOPE SPECIALTY CARE S.A. CENTRO DE TRATAMIENTOS AMBULATORIOS	Av. Interoceánica, parroquia Cumbayá.	3.000	Hasta el 30 de junio de 2029
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. De la Prensa, Urbanización "El Rosario", cantón Quito.	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corea, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Amazonas y Corea, Edificio Belmonte	10.000	Hasta el 31 de octubre de 2024
BANCO BOLIVARIANO	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	167	Hasta el 30 de junio de 2021
AS CAR STYLING S.A.	Manzana 3-A de la parcelación Carcelén, parroquia Cotoacollo, cantón Quito.	3.113	Hasta el 28 de febrero de 2018
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Av. Víctor Cartagena, cantón Cayambe.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Calle Jorge Afrazco y Av. Quito, ciudad Nueva Loja.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 11 de marzo de 2024
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Urbanización Ximena, cantón Guayaquil.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 30 de agosto de 2026

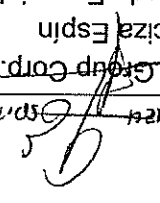
Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
DELI INTERNACIONAL S.A.	Av. América y Villalengua, ciudad de Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de diciembre de 2023
INT Food Services (Sucursal Ecuador)	Parroquia Chilligallo, ciudad Quito.	8% de las Ventas netas mensuales más el IVA	Hasta el 31 de marzo de 2024

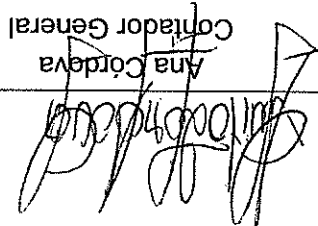
34. Eventos subsecuentes

Entre la fecha de reporte 31 de diciembre de 2016 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros consolidados no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia del Grupo pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados.

35. Autorización de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos de Jucarcorp Group S.A. y subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el 8 de agosto de 2018, y deberán ser aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.


Narciza Espin
Formax Group Corp.
Apoderado Especial


Ana Córdova
Contador General