

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

1. Operaciones

La Compañía **JUPASEB CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura pública celebrada en la Notaría Primera del Cantón Ambato el 06 de junio de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil con el número 156 el 28 de abril de 2014.

La Compañía tiene como objeto social el arrendamiento de Inmuebles de propiedad de la compañía; intermediación inmobiliaria para la compra-venta y arrendamiento; participación de fideicomisos inmobiliarios; participación en subastas públicas y privadas de inmuebles; participación en la elaboración de proyectos de urbanizaciones y lotizaciones con su correspondiente comercialización; conforme consta el acta de Junta General Universal de Socios celebrada el 10 de julio de 2014.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros anuales de la compañía son formulados por sus Administradores, y son aprobados por la Junta General de Accionistas, al cierre de cada ejercicio económico.

Los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, han sido preparados en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y representan su adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Unidad monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

3. Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

Propiedades en arrendamiento

El Estado de situación de la Compañía al 31 de diciembre de 2011, antes de ajustes de transición, mostró las propiedades (terrenos y edificios) que la compañía ofrece en arrendamiento, al costo de adquisición (terrenos) y al costo de construcción (edificios); en adelante y por efecto de la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (Pymes), el valor de dichas propiedades se mostrará a su costo de adquisición y/o de conformidad con el avalúo comercial constante en las cartas de pago de Impuesto Predial Municipal, al inicio de cada ejercicio económico en concordancia con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

El valor de los edificios se deprecia anualmente, en relación con la vida útil estimada para cada una de las propiedades, observando el método de línea recta. Si las propiedades fueren revaluadas, la reserva por depreciación se ajustará en relación a la vida útil remanente de la propiedad.

Propiedad, mobiliario y equipo

Los importes de otros bienes muebles (mobiliario y equipamiento de oficinas administrativas) ha sido sometido a criterios de evaluación actual, y los bienes muebles y equipos ya depreciados, han sido estimados a su valor residual presente, el que podrá ser actualizado periódicamente, de acuerdo con las circunstancias, al cierre de cada ejercicio económico. El eventual deterioro del valor de los activos ha sido tomado en cuenta, lo cual incluye el mantenimiento y actualización de sus características técnicas y de mejoramiento y conservación de su productividad.

Deterioro del valor de activos

La Compañía observa las disposiciones de la norma relacionada con el deterioro del valor de los activos (Sección 27.5 - NIIF - Pymes), que dispone que si el importe recuperable de una pieza del activo, o del grupo representativo de los mismos, es menor al valor en libros, la empresa reducirá esa diferencia. La pérdida de valor así establecida, es reconocida como un gasto del ejercicio.

Beneficios sociales a empleados y trabajadores

Debido a la estructura administrativa de la Compañía y a sus requerimientos de gestión y de administración, los cuales se realizan a través de la contratación de servicios profesionales, la Compañía no mantiene empleados y/o trabajadores de planta y, o por tanto, no reconoce obligaciones laborales que son inherentes a esas responsabilidades.

Sin embargo, y así de requerirlo en el futuro, la Compañía se someterá a las regulaciones legales y reglamentarias vigentes, en el momento en que deba cambiar esos procedimientos de gestión y de administración interna.

Participación de los trabajadores y empleados en utilidades obtenidas

En concordancia con lo expuesto en párrafo anterior, la Compañía no reconoce la proporción de participación a trabajadores y empleados, que es inherente a la responsabilidad patronal y que es deducible de la ganancia imponible anual.

Impuesto a la renta

En concordancia con las disposiciones pertinentes de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con una tasa del 22%, en caso de ser distribuida y del 15% en caso de ser asignada para reinversión productiva. Dicho impuesto se registra como una provisión, con cargo a las utilidades del ejercicio corriente.

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, caja y bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Bancos nacionales (a)	3,857	11,713
US\$	<u>3,857</u>	<u>11,713</u>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses. Así también la caja constituye fondos destinados para adquisiciones menores que son mantenidos en la Compañía.

5. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Cientes comerciales	1,512	1,814
Anticipo proveedores	151,552	85,600
Partes relacionadas	27,245	27,779
Crédito Tributario	-	9,967
US\$	<u>180,309</u>	<u>125,160</u>

6. Propiedad, mobiliario y equipos

Durante los años 2017 y 2016, el saldo de propiedad, mobiliario y equipos fue el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Edificios	99,896	82,250
Terrenos	770,000	770,000
Muebles y Enseres	104	-
Vehículos	35,264	52,226
Equipo De Cómputo y Software	2,870	-
Total Propiedad, planta y equipos, neto	<u>908,133</u>	<u>904,476</u>

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedad, maquinaria, mobiliario y equipos fue el siguiente:

	Edificios	Terrenos	Muebles y Enseres	Vehículos	Equipo de Cómputo y Software	Total
Costo histórico	82,250	770,000	-	80,348	-	932,598
Saldo al 31 de diciembre de 2016	82,250	770,000	-	80,348	-	932,598
Adición	22,903	-	114	-	4,200	27,218
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,153	770,000	114	80,348	4,200	959,816
Depreciación acumulada						
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	-	-	28,122	-	28,122
Adición	5,258	-	10	16,962	1,330	23,560
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,258	-	10	45,084	1,330	51,682

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

7. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	US\$	94,570 ✓	91,200
Garantías arriendo		4,400	-
Nómina por pagar	US\$	14,082	-
Servicio de Rentas Internas			
IVA por pagar		984	
Impuesto a la Renta		1,307	336
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		108	108
	US\$	<u>115,451</u>	<u>91,644</u>

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Partes relacionadas	US\$		
Automotores Carlos Palacios Cia Ltda		619,501	499,398
Juan Pablo Palacios		5,057	-
Sebastián Palacios		2,689	2,600
	US\$	<u>627,247</u>	<u>501,998</u>

9. Obligaciones Financieras Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos nacionales (a)		271,024	374,108
	US\$	<u>271,024</u>	<u>374,108</u>

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

10. Compañías Relacionadas y Socios

Las operaciones entre la Compañía, sus socios y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Socios

El detalle de los Socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Palacios Larrea Juan Pablo	25,000	50%
Palacios Larrea Luis Sebastián	25,000	50%
	50,000	100%

(b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por Cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Cuentas Por Cobrar Autos.Com	Préstamo	Ecuador	Menor a 1 año	17,245
Cuentas Por Cobrar Socios	Préstamo	Ecuador	Menor a 1 año	10,000
				27,245

Cuentas por Cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Cuentas Por Cobrar Autos.Com	Préstamo	Ecuador	Menor a 1 año	17,779
Cuentas Por Cobrar Socios	Préstamo	Ecuador	Menor a 1 año	10,000
				27,779

Cuentas por Pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Automotores Carlos Palacios Cía. Ltda.	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	619,501
Juan Pablo Palacios	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	5,057
Sebastián Palacios	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	2,689
				627,247

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Cuentas por Pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Automotores Carlos Palacios Cía. Ltda	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	499,398
Sebastián Palacios	Préstamo	Ecuador	Mayor a 1 año	2,600
				<u>501,998</u>

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con socios se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de gerencias, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

11. Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Impuesto a la renta corriente	US\$	10,778	336
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	US\$	<u>10,778</u>	<u>336</u>

b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la pérdida y utilidad por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, respectivamente según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	US\$	23,905	1,330
Más (menos)		-	-
Gastos no deducibles		25,088	146
Utilidad gravable		48,992	1,476
Tasa legal de impuesto		22%	22%
Impuesto a la renta		<u>10,778</u>	<u>336</u>

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

c) Impuesto a la renta diferido

Por la aplicación por primera vez no produjo impuesto a la renta diferido.

Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos años.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, 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 las obligaciones tributarias.

b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2017 y 2016 es del 22%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos repartidos a personas naturales en Ecuador forman parte de la renta global y están sujetos a retención en la fuente.

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles.

El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

12. Patrimonio de los accionistas

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de la compañía está constituido por 50,000 participaciones, con un valor nominal de \$ 1,00 cada una, que se encuentran totalmente pagadas.

b) Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

c) Ajustes de primera adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumento de capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

13. Ingresos ordinarios

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos ordinarios se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Arriendos de Local	US\$ 112,496	20,041
	<u>US\$ 112,496</u>	<u>20,041</u>

JUPASEB CONSTRUCTORES CÍA LTDA

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

14. Gastos de administrativos y de ventas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos de administración y ventas se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Gasto de personal	US\$	6,000	6,000
Beneficios Sociales		729	729
Servicios recibidos de terceros		4,116	-
Depreciaciones		22,668	16,070
Mantenimiento		2,949	435
Amortizaciones		-	200
Arriendos		5,160	-
Otros		19,766	12,416
	US\$	<u>61,387</u>	<u>35,850</u>

15. Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos, no han existido eventos que deban ser revelados en las notas a los estados financieros, que afecten la presentación de los mismos.