

**Abril de 2017**

**JAESA S.A.,**

Primeros Estados Financieros bajo la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES)

# **ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

**JAESA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

---

**CONTENIDO**

<b>Informe del Contador General</b>	<b>1</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Notas a los estados financieros	6

# INFORME DEL CONTADOR GENERAL

## A los Accionistas de JAESA S.A.

1. He preparado los adjuntos estados financieros de JAESA S.A., que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como varias notas con un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa a revelar.
2. Junto con los Administradores de JAESA S.A., , somos responsables de la preparación y presentación razonable de sus estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) para que la información suministrada en ellos sea útil a sus usuarios por su relevancia y representación fiel de los eventos económicos ocurridos durante el periodo sobre el que se informa.
3. Para cumplir con esta responsabilidad, PRIMERO, hemos diseñado, implementado y mantenido un sistema de control interno adecuado a la preparación y presentación de estados financieros libres de distorsiones, causadas por fraude o error; SEGUNDO, hemos seleccionado y aplicado políticas contables apropiadas para el reconocimiento y la medición de los elementos de los estados financieros según las normas internacionales de información financiera; y, FINALMENTE, hemos realizado estimaciones, provisiones y supuestos contables razonables a las circunstancias, y que no afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en sus estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones, provisiones y supuestos contables.
4. Aunque ningún sistema de control interno puede garantizar que se eliminen todas las distorsiones, declaramos unánimemente que los controles internos –por estar fundamentados por escrito en políticas y procedimientos establecidos, implementados por personal entrenado y profesionalmente calificado, con una apropiada separación de tareas y supervisados a través de una minuciosa revisión interna; que los activos están protegidos contra su uso o disposición no autorizada; que las transacciones se efectúan con autorización de la Administración de JAESA S.A., ; y, que los registros financieros permiten preparar estados financieros útiles. Estas políticas y procedimientos disponen que tanto la Administración de JAESA S.A., , debe mantener los principios éticos y que sus prácticas de negocios deben implementarse de manera totalmente íntegra.
5. Por lo anterior, afirmo que los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de JAESA S.A., al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la NIIF para las PYMES.
6. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2016 se han preparado aplicando la NIIF para las PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2015.

Marzo 15 de 2017  
Guayaquil, Ecuador

ING. YURY SOLORZANO VILLEGAS  
CONTADOR  
RUC. N° 0922442512001

### 1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

JAESA S.A., (“la Compañía”) se constituyó en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador en febrero de 1981. La dirección de su domicilio legal es Puerto Santa Ana, Edificio los Silos, piso 1 oficina 101.

La compañía está dedicada a la Actividad de Compra, Venta, de Bienes Inmuebles.

### 2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES)

Los PRONUNCIAMIENTOS SOBRE NORMAS DE CONTABILIDAD FINANCIERA fueron los primeros principios contables emitidos en el Ecuador (enero de 1983), por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), como una adaptación resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–. Sin embargo, estos pronunciamientos no fueron difundidos por la Superintendencia de Compañías. En 1990, la Superintendencia de Compañías expide para las compañías sujetas a su control el REGLAMENTO DE LOS PRINCIPIOS CONTABLES, siendo un listado conceptual de las Características Básicas y Normas de Contabilidad inherentes a los estados contables de las empresas con fines de lucro, conforme al Pronunciamiento N° 6 emitido por el IICE. En enero de 1999, la Superintendencia de Compañías y el IIEC, inician la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC–, como una adaptación más extensa de ciertas NIC. Para aquellos eventos que no fueron considerados por las NEC, las NIC fueron su referente normativo. Hasta el 2009, las NEC fueron los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA–, ahora denominados “los PCGA anteriores”.

El 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, en reemplazo de las NEC, y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control. El 3 de julio de 2008 la Superintendencia de Compañías ratificó lo resuelto el 21 de agosto de 2006.

El 20 de noviembre de 2008, mediante Resolución N° 08.G.DSC.10 la Superintendencia de Compañías clasificó a las compañías bajo su control en tres grupos y les estableció un cronograma para la aplicación de las NIIF en los años 2010, 2011 y 2012, estableciéndose los años 2009, 2010 y 2011 como sus respectivos períodos de transición. Conforme a esta resolución, JAESA S.A., al 31 de diciembre de 2007, mantenía activos totales menores a USD 4'000.000 por lo que pertenecía al tercer grupo de compañías, quedando obligada a aplicar las NIIF desde el año 2012 y estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición.

Sin embargo, la Resolución N° SCQ.ICI.CPAIFRS.11. 10 del 11 de octubre de 2011 reforma la Resolución N° 08.G.DSC.10 con el fin de señalar las condiciones que las compañías del tercer grupo deben cumplir para ser calificadas como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) con lo que aplicarán la NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF para las PYMES) y no todas las NIIF emitidas, conocidas ahora como NIIF COMPLETAS.

Los estados financieros del ejercicio económico 2010 (anterior al periodo de transición 2011) se consideran como la base para determinar el cumplimiento obligatorio de las todas las tres (3) condiciones requeridas para la referida calificación:

1. Tener un monto de activos inferior a USD 4'000.000;
2. Registrar un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta USD 5'000.000; y,
3. Tener un Personal Ocupado menor a 200 trabajadores en promedio ponderado anual.

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía cumplió con las 3 condiciones, por lo que se aplicó la NIIF para las PYMES a partir del año 2012, siendo su año de transición el 2011.

### 3. BASES DE PREPARACIÓN

#### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros que la Compañía prepara aplicando la NIIF para las PYMES y comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2016. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre 2015. Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de JAESA S.A., al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha.

#### **Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

#### **Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, adoptando el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

**Uso de Estimaciones y Supuestos**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por lo que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. Las estimaciones realizadas según la NIIF para las PYMES, fueron coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores. Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, cuyos criterios contables se describen más adelante.

**4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS****Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentan como “equivalentes al efectivo”.

**Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si

existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó. Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **Propiedades, planta y equipos**

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo del terreno del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016, fue medido a su valor razonable como costo atribuido a esa fecha. El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo. La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian. Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

• Edificios	20
• Instalaciones	10
• Muebles y enseres	10
• Maquinarias y Equipos	10
• Equipo de computación	3

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

### **Obligaciones**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los costos por préstamos se reconocen como gasto en el ejercicio en el que son incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto confiablemente. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

### **Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales. El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores, al final del periodo la compañía obtuvo pérdidas por esta razón no generó tal impuesto.

### **Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

# JAESA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, fue como sigue:

	Dic. 31, 2016	Dic. 31, 2015
Efectivo en caja		
Efectivo en bancos	424,09	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo usado en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>424,09</b>	<b>-</b>

### 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de estas partidas al 31 de diciembre de 2016, fue como sigue:

	Dic. 31, 2016	Dic. 31, 2015
Otras relacionados	24.452,34	14.226,43
Otras no relacionados	149.867,34	68.642,30
<b>Deudores comerciales</b>	<b>174.319,68</b>	<b>82.868,73</b>
(-) Deterioro de las partidas por cobrar	-	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>174.319,68</b>	<b>82.868,73</b>

### 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, fue como sigue:

	Dic. 31, 2016	Dic. 31, 2015
Costo	135.931,75	131.895,29
Depreciación Acumulada	-85.426,55	-71.391,91
<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>50.505,20</b>	<b>60.503,38</b>

# JAESA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

<b>Costo Neto</b>	<b>Dic. 31, 2016</b>	<b>Dic. 31, 2015</b>
Vehículos	114.540,03	114.540,03
Equipos de Computo	4.376,80	4.376,80
Muebles y enseres	17.014,92	12.977,46
Otras Propiedades, planta y equipo	-	-
<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>135.931,75</b>	<b>131.894,29</b>

### 8. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2016, fue como sigue:

	<b>Dic. 31, 2016</b>	<b>Dic. 31, 2015</b>
Otras Relacionadas	9.440,51	143.933,82
Otras No Relacionadas	236.72,17	926,83
<b>Total</b>	<b>246.182,68</b>	<b>144.860,65</b>

### 9. PATRIMONIO

El capital social autorizado está constituido por 330.000 participaciones con un valor nominal unitario de USD 0,04; todas están totalmente emitidas, pagadas.

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los ejercicios 2009, 2010 y 2011 están abiertas a la revisión de la autoridad fiscal. Las disposiciones legales dan a la autoridad fiscal la facultad de revisarlas hasta dentro de los tres años posteriores contados desde la fecha de su presentación. Las tasas de impuesto a la renta por los años 2011 y 2012, fueron del 24% y 23%, respectivamente. A partir del año 2013 la tasa es el 22%.

### **10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación el 15 de marzo de 2017.