



XPASOL CÍA. LTDA.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Estados financieros e informe
de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas
al 31 de diciembre de 2017

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes:

CONTENIDO

Opinión de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Transacciones con partes relacionadas
6. Efectivo en bancos
7. Inversiones temporales
8. Inversiones en acciones
9. Propiedades, equipos y otros activos, neto
10. Préstamos financieros
11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
12. Patrimonio
13. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes
14. Gastos de administración y ventas
15. Compromisos contractuales
16. Eventos subsecuentes
17. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados:

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría



SPASOL CIA. LTDA.

"XP AUDIT SOLUTIONS"

Spirit Cia. Ltda

Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores

públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración, en relación con los estados financieros

La Administración de INMOBILIARIA JUTECERO S. A. es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de INMOBILIARIA JUTECERO S. A. de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude pueda implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable:

Nos Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También hemos proporcionamos a los encargados de la Administración, una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro Informe de auditoría a menos que, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, u otro organismo de control en el Ecuador, se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro Informe debido a posibles consecuencias adversas.

Otros Asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA JUTECERO S. A. al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo Informe con fecha 19 de abril del 2018, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de INMOBILIARIA JUTECERO S. A. al 31 de diciembre de 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas (SRI), se emite por separado.

En cumplimiento con la resolución NO. SCV. DSC.14.009 publicado en el registro oficial NO. 292 de fecha 18 de julio de 2014, en relación a las "Normas de Prevención de lavados de activos, financiamiento de terrorismo y otros delitos", El informe de Cumplimiento de la Unidad de Análisis financiero y económico (UAFE), se emite por separado.

Febrero, 22 de 2019
Guayaquil, Ecuador



Rodolfo A. Andrade. – CPA
Representante Legal

XP AUDIT SOLUTIONS

RNAE No. 1058

IMOBILIARIA JUTECERO S.A.

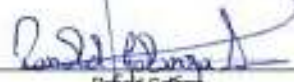
Estados de situación financiera

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Activos			
Corriente			
Efectivos en bancos	6	182,925	147,475
Inversiones temporales	7	290,000	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		201,450	143,406
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	80,875	80,875
Pagos por anticipado		30,321	-
Activo por impuesto corriente	11 (c)	300,640	407,651
Total activo corriente		1,193,211	798,408
No corriente			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	-	300
Inversiones en acciones	8	2,300	468,989
Propiedades y equipos, neto	9	19,292,642	19,537,654
Total activo no corriente		19,294,942	20,006,943
Total activos		20,398,153	20,794,451
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Préstamos financieros	10	914,125	854,877
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	135,497	265,347
Impuesto a la renta por pagar	13 (d)	131,833	98,212
Pasivos por impuestos corrientes	13 (c)	2,135	3,576
Total pasivo corriente		1,183,590	1,162,112
No corriente			
Préstamos financieros	10	3,280,716	4,136,789
Cuentas por pagar compañías relacionadas	5	2,695,979	2,595,979
Depositos en garantía	16	155,448	144,327
Pasivos por impuestos diferidos	13 (d)	1,043,724	1,012,713
Total pasivo no corriente		7,175,867	7,889,808
Patrimonio			
Capital Social		101,880	101,880
Aporte para futuras capitalizaciones		418,650	418,650
Reserva legal		89,343	89,343
Reserva facultativa		5	5
Reserva de capital		580,913	580,913
Reserva por valoración		1,929,467	1,929,467
Superávit de revaluación		5,820,672	5,820,156
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez		325,820	325,820
Resultados acumulados		2,009,981	1,838,737
Resultado del ejercicio		781,955	626,380
Total patrimonio	12	12,058,898	11,742,531
Total pasivos y patrimonio		20,398,153	20,794,451



Sally McKinnon Peña
Gerente General



Ricardo Gallego
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

IMOBILIARIA JUTECERO S.A.

Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Ingresos Netos			
Arrendamientos	15	2,429,973	2,124,343
Gastos de Operación			
Gastos de administración	14	(27,263)	(32,727)
Gastos de ventas	14	(889,381)	(842,589)
Utilidad de Operación		1,513,329	1,249,027
Intereses pagados	10	(362,683)	(427,711)
Participación de las utilidades en compañías asociadas		-	11,198
Utilidad en venta de PPE		(8,889)	46,806
Otros, neto		7,670	(5,024)
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,129,427	874,096
Gastos por impuesto a la renta corriente	13 (a)	(316,461)	(264,324)
Gastos por impuesto a la renta diferido	13 (d)	(31,011)	16,588
Resultado Integral neto del año		781,955	626,360


Seidry Mackillo Peña
Gerente General


Ronald Galarza
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Capital Social	Aporte para futuros excedentarios	Reserva legal	Reserva fluctuante	Reserva Capital	Reserva por valoración	Superávit por revaluación	Resultado por aplicación de IFR por primera vez	Utilidades acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	101.000	418.150	80.343	-	560.913	1.928.467	5.830.348	325.828	1.859.758	-	11.116.171
Resultado Total del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	626.360	626.360
Saldo al 31 de diciembre de 2017	101.000	418.150	80.343	-	560.913	1.928.467	5.830.348	325.828	1.859.758	626.360	11.742.351
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	(16.064)	-	830.360	(830.360)	-
Asignación	-	-	-	-	-	-	-	-	8.864	-	-
Transferencia de reservas en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	(466.789)	-	(466.789)
Resultado Total del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	781.955	781.955
Saldo al 31 de diciembre de 2018	101.000	418.150	80.343	-	560.913	1.928.467	5.830.348	325.828	1.859.758	781.955	12.956.088


Gerardo Jutecero
Gerente General


Gerardo Jutecero
Gerente General

Los datos adjuntos de las Hojas 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

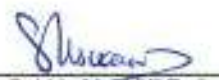
IMOBILIARIA JUTECERO S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes	2.197.910	2.216.479
Pagos a proveedores	(1.156.594)	(1.380.899)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	1.041.316	835.580
Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisición de Propiedades y equipos	(249.721)	(1.884.621)
Ventas de Propiedades y equipos	-	176.131
Ventas de Inversiones en acciones	-	10.081
Adquisición de seguros anticipados	(39.321)	9.595
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(289.042)	(1.688.814)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Préstamos con partes relacionadas	100.000	-
Obligaciones con instituciones financieras	(816.825)	(172.677)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(716.825)	(172.677)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	35.449	(1.025.911)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	147.476	1.173.387
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	182.925	147.476




Seidy Mackinn Peña
Gerente General


Ronald Galapza
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

INMOBILIARIA JUTECERO S. A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública del 11 de septiembre de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de noviembre de 1974, con un plazo de duración de 100 años.

Sus oficinas administrativas y operativas se encuentran ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía lo constituye la venta, adquisición, arrendamiento, administración y/o diseño de inmuebles de propiedad unitaria y horizontal en la zona urbana o rural, pudiendo para tales efectos ejecutar los actos y contratos permitidos por la Ley.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados financieros" de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF). Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF al 31 de diciembre de 2018, y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

(a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados de la Compañía 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.

(b) Cambios en políticas contables

(i) Normas, modificaciones e Interpretaciones NIIF nuevas y revisadas obligatoriamente efectivas para los años que terminen en o después del 31 de diciembre de 2018.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Nuevas normas

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes

Enmiendas a las normas

- Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes
- Enmiendas a la NIIF 4 Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro
- Enmiendas a la NIIF 2 Clasificación y medición de transacciones de pago basado en acciones
- Enmiendas a la NIIF 1 y a la NIC 28 emitidas en el Ciclo anual de mejoramientos 2014-2016
- Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedad para inversión

Interpretaciones NIIF

- CNIF 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración por anticipado.

(M) Normas, modificaciones e Interpretaciones NIIF nuevas y revisadas disponibles para aplicación temprana en los años que terminen en o después del 31 de diciembre de 2018.

Nuevas normas

<i>Norma</i>	<i>Fecha efectiva - períodos que comiencen en o después de:</i>
NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas	Quiénes adopten por primera vez cuyos primeros estados financieros NIIF anuales sean para un período que comience en o después de 1 enero 2016.
NIIF 16 Arrendamientos	1 enero 2019
NIIF 17 Contratos de seguro	1 enero 2021*

(*) En noviembre 2018, IASB tentativamente decidió que la fecha efectiva obligatoria del IFRS 17 debe ser diferida un año, de manera que las entidades estarán requeridas a aplicar el IFRS 17 para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2022 y que la fecha fijado de expiración para la exención temporal contenida en el IFRS 4 para la aplicación del IFRS 9 debe ser enmendada de manera que todas las entidades estarán requeridas a aplicar el IFRS 9 para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 enero 2022. El borrador para discusión pública que proponga esos cambios se espera en el 2019.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Enmiendas a las normas

<u>Norma</u>	<u>Fecha efectiva – periodos que comienzan en o después de:</u>
Enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	En diciembre 2015, IASB decidió aplazar indefinidamente la fecha efectiva de esas enmiendas
<u>Norma</u>	<u>Fecha efectiva – periodos que comienzan en o después de:</u>
Enmiendas a la NIIF 9 – Características de pre-pago con compensación negativa	1 enero 2019
Enmiendas a la NIC 28 – Intereses de largo plazo en asociadas	1 enero 2019
Enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 emitidas en el Ciclo anual de mejoramientos 2015-2016	1 enero 2019
Enmiendas a la NIC 19 – Enmienda, recorte o liquidación del plan	1 enero 2019
Enmiendas a la estructura conceptual para la presentación de reportes financieros, incluyendo enmiendas a las referencias a la estructura conceptual contenidas en los estándares IFRS	1 enero 2020
Enmiendas a la NIIF 3 – Definición de un negocio	1 enero 2020
Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8 – Definición de material	1 enero 2020

Interpretaciones NIIF

<u>Norma</u>	<u>Fecha efectiva – periodos que comienzan en o después de:</u>
CNIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos de impuestos a los ingresos	1 enero 2019

(iii) Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 – 2017

En diciembre de 2017 el IASB aprobó el documento “Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017”. Este documento contiene modificaciones a las siguientes NIIF, con vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2019:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

<i>Norma</i>	<i>Tema</i>
NIC 12 Impuestos a las ganancias	Contabilizar todas las consecuencias en el impuesto a la renta sobre el pago de los instrumentos financieros que se clasifican como patrimonio neto.
NIC 23 Costos por préstamos	Los costos por préstamos son elegibles para capitalizar como parte del costo de un activo en circunstancias particulares.
NIF 3 Combinación de negocios y NIF 11 Acuerdos conjuntos.	Participaciones previamente mantenidas en una operación conjunta

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

(c) Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(d) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

(e) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan 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.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de Compañía, tales como:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos, y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existarán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

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 pueda ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo al evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa al cierre de los estados financieros un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existe una provisión por concepto de deterioro de las cuentas por cobrar, considerando que no existen saldos por cobrar con antigüedad significativa.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la Administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias, que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. 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.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene activo que genere el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

Vida útil de las propiedades y equipos

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.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la compañía no tiene propiedades y equipos por el cual no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual.

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 Edificios y equipos, 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, la Administración de la Compañía 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 la Compañía 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.

(f) Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la Administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones, cuenta con los recursos y por el tiempo que dispone para seguir operando en el futuro previsible, de acuerdo a su constitución.

(g) Instrumentos financieros básicos

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes, se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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 sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Clasificación de los instrumentos financieros

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

- Préstamos y cuentas por cobrar
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Inversiones mantenidas al vencimiento
- Activos financieros disponibles para su venta
- Proveedores y otras cuentas por pagar

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

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y des-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

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

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de utilidades o pérdidas incluyen activos financieros que estén clasificados como mantenidos para negociar o que cumplan ciertas condiciones y se designan a valor razonable con cambio en resultados al momento del reconocimiento inicial. Todos los instrumentos financieros derivados entran en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales aplican los requerimientos contables de cobertura.

Los activos dentro de esta categoría se miden al valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de resultados. Los valores razonables de los instrumentos financieros de derivados se determinan por referencia a las operaciones de mercado activas o utilizando una técnica de valuación cuando no existe un mercado activo.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento 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 la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento 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, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, 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.

Las inversiones que mantiene la Compañía en certificados de ahorro y de depósitos, tienen plazos de vencimientos menor a 90 días, por lo que, se han clasificado dentro del Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

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 comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

- Cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas.

Las cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- Activos financieros disponibles para la venta

Son aquellos activos financieros que se designan específicamente en esta categoría. Estas inversiones se presentan en el estado de situación financiera por su valor razonable. Las variaciones del valor razonable, se registran en el estado de resultados integrales (otros resultados integrales), hasta el momento en que se produce la enajenación de estas inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del ejercicio.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones en valores emitidos, préstamos bancarios, cuentas por pagar — comerciales y otras cuentas por pagar.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por 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 negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo. Adicionalmente, comprenden préstamos otorgados por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

- Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas.

Comprenden préstamos otorgados por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

Cuentas por pagar a partes relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas, son obligaciones incurridas por compras de inventarios y prestaciones de servicios y/o préstamos concedidos entre partes relacionadas, las cuales no tienen fecha de vencimiento, ni generan intereses.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Deterioro de activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía 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, la Compañía 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 la Compañía 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos que generen el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

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

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(h) Inversiones en Acciones

Representación inversiones en acciones en compañías registradas al costo.

(i) Propiedades, equipos y otros, neto

Son reconocidos como Edificios, Instalaciones y equipos, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Se encuentran registrados a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor, si las hubiere.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han establecido indicios de deterioro.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Los Vehículos, equipos y otros se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de los Muebles, equipos y otros, comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación 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.

ii) Medición posterior

Los elementos de Muebles, equipos y otros posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual los Vehículos, equipos y otros se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor identificadas. Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los edificios, equipos y otros se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de los Bienes se calculan como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

(j) Depreciación de las Propiedades, equipos y otros

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos. A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas por la Administración para el cálculo de la depreciación para cada categoría de las propiedades, muebles, equipos y vehículos:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Tipo de activo	Vida útil (años)	
	Mínima	Máxima
Edificios	40	40
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2016 y 2017, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

(k) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existan acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía 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 período.

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 en 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 la Compañía, 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

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

(f) Impuesto a la renta

La Compañía 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 y se reconoce en los resultados del periodo, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

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 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.

Al 31 de diciembre de 2018, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de la Compañía generan el reconocimiento de activos y/o pasivos con cargo a resultados por impuestos diferidos de acuerdo a la norma contable y tributaria vigente.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

(m) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente o asumida, como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar confiablemente. 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 tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía 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.

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumple con los criterios de reconocimiento de activo, se considerará como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen situaciones que a criterios de la Administración de la Compañía requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

(n) Capital social y reservas

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa, y, los resultados acumulados. (véase nota 11)

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Reserva facultativa

La Ley de Compañías dispone que de las utilidades de cada ejercicio económico se podrá establecer una reserva facultativa de acuerdo a las necesidades y requerimiento de los accionistas de la Compañía.

Resultados acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

• Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a 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 la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda el 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 de la Compañía.

• Resultados Acumulados

De acuerdo a 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.

Superavit por Valuación

Proviene del efecto de la medición a valor razonable de los terrenos y edificios. El saldo de esta cuenta registrará las disminuciones del valor razonable de los elementos previamente revaluados en la medida que exista el saldo acreedor en relación con ese activo y puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la Compañía.

Reserva por Valuación

El saldo de esta cuenta proviene de la valuación de las inversiones realizadas hasta el 2012, podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Reserva de Capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado; pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

(a) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento que a criterio de la Administración de la Compañía sean significativos sobre sus operaciones comerciales, los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con los arrendidos que hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando se ha entregado los bienes al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos se reconocen cuando los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien inmueble han sido transferidos al comprador.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de los arrendamientos y ventas de bienes inmuebles propiedad de la Compañía y se presentan neto de cualquier devolución que la Compañía pueda recibir y/o descuentos o rebajas que pueda otorgar.

Ingresos por gestión administrativa

Los ingresos por gestión administrativa se reconocen cuando los servicios se han incurrido en su totalidad.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reportan sobre la base de devengado utilizando el método de interés efectivo.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

(p) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

(q) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por las disponibilidades en caja, por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos, y por las inversiones disponibles hasta su vencimiento que tienen un plazo de vencimiento menor a 90 días. Los activos registrados en el efectivo y equivalentes de efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

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

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es la venta de inventarios destinados a la construcción y ferretería, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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 equivalentes de efectivo.

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

(r) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

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

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no está 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 clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene 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 son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

(s) Estado del 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.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como, cuentas por cobrar deudores por venta, otras cuentas por cobrar y efectivo y equivalentes de efectivo provenientes directamente de sus operaciones.

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

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

(a) Riesgos Financieros

(i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartes como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es otorgar crédito no mayor a 30 días y tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

Deudores por Servicios

Las ventas realizadas por la Compañía son generalmente a contado, por tal razón, por lo cual, la Administración de Compañías considera que no existen riesgo de crédito.

Deudores por arrendamientos

La Compañía posee varias cuentas por cobrar a Clientes, las cuales se han generado de acuerdo al plazo de crédito que se otorga, el cual va desde los 1 días hasta los 30 días plazos. Generalmente, las cuentas por cobrar clientes se recuperan en el corto plazo, sin embargo, en el caso de cuentas de dudoso recaudo, la Administración analiza su riesgo de recuperación y registra una provisión para dichas cuentas.

(ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros.

El objetivo de la Administración, es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de tasa de interés

Las políticas en la administración de este riesgo son establecidas por la gerencia y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

tasas de interés. La Compañía tiene como política, de ser necesario, obtener financiamiento de sus partes relacionadas y con Instituciones financieras, cuyas obligaciones no generan interés ni tienen fecha de vencimiento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera que no existen un riesgo de mercado – tasa de interés.

(b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos financieros mantenidos con proveedores, con sus partes relacionadas y con instituciones financieras; en tal sentido, sin embargo, considera que su liquidez sí cubre adecuadamente sus obligaciones a corto plazo y que no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones con terceros.

(c) 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 llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

5. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza importantes transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceras.

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2017, es el siguiente:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

	Naturaleza de relación	País	31 de diciembre	
			2018	2017
			(US Dólares)	
Activos				
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas, Corto plazo (1):				
Ecuador Natural S.A. Ecuamatural	Relacionada	Ecuador	88.916	88.916
Tottori Incorprised Limited			959	959
			89.875	89.875
Inversiones en acciones (2):				
Coopersv S.A.	Relacionada	Ecuador	1.300	1.508
Ecuador Natural S.A. Ecuamatural	Relacionada	Ecuador	-	200
Internacional de Negocios Interfeca S.A.	Relacionada	Ecuador	-	465.300
Juviva S.A.	Relacionada	Ecuador	-	40
Transdelat S. A.	Relacionada	Ecuador	1.000	1.000
Flow S.A. Flowisa	Relacionada	Ecuador	-	41
			2.300	468.099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas, Largo plazo:				
Coopersv S.A.	Relacionada	Ecuador	-	300
			-	300
Positivos				
Cuentas por pagar a partes relacionadas, Corto plazo (3):				
Ecuador Natural S.A. Ecuamatural	Relacionada	Ecuador	1.430.000	1,330.000
Internacional de Negocios Interfeca S.A.	Relacionada	Ecuador	131.741	131.741
Semolca Industrial Co Limited			107.000	107.000
Secar States Co. Limited	Relacionada	Islas Virgenes, Britanicas	1,027.238	1,027.238
			2.695.979	2.595.979

[1] Al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar representan principalmente arrendos de oficinas, a 30 días plazos y sin interés.

[2] Se reconoció en las cuentas patrimoniales como parte del proceso de reestructuración societaria. (Véase nota 8)

[3] Las cuentas por pagar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos recibidos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

6. Efectivos en bancos

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía mantiene saldos en bancos locales por US\$182.925 (US\$147,476 en el año 2017). El efectivo en bancos no tiene restricciones para su uso.

7. Inversiones temporales

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se conforman como sigue:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Detalle	Días Plazo	Vencimiento	% Interés	US\$
<u>Instituciones financieras locales</u>				
Certificado de Depósito	45	14-ene-19	4,58	280.000
				<u>280.000</u>

La Compañía realiza inversiones en Certificados de Ahorro a Plazo entre 1 y 45 días; cuyo interés es pagado al momento de cada negociación.

8. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones esta detalladas como sigue:

Inversión	(US Dólares)					
	Saldo 31-dic-2017	Valor de Cesión	Saldo 31-dic-2018	% Participación	No. De Acciones	Costo Nominal
Internacional de Negocios Interneca S. A.	465.300	465.300	-	99%	465.300	1,00
Coopersv S.A	1.508	208	1.300	1%	1.508	1,00
Inmodetal S. A.	1.000	-	1.000	1%	1.000	1,00
Ecuador Natural S.A. Ecuatatural	200	200	-	1%	200	1,00
Flow S.A. Flowsa	41	41	-	1%	41	1,00
Milviva S.A.	40	40	-	1%	40	1,00
	<u>468.089</u>	<u>465.769</u>	<u>2.300</u>			

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía INMOBILIARIA JUTECERO S. A. transfirió todos los derechos inherentes de las inversiones de las acciones, incluyendo las reservas legales, facultativas, dividendos y utilidades no repartidas que tenga al favor del Cedente, quien no se ha reservado ningún derecho sobre las acciones transferidas.

De conformidad con el artículo 39 de la ley de régimen tributario interno, la presente transferencia de acciones no constituye una enajenación indirecta gravada con el impuesto a la renta único a la utilidad. Por tratarse de una transferencia de acciones efectuada dentro de un proceso de reestructuración societaria, en el que los beneficiarios efectivos de las acciones cedidas, continúan siendo los mismos, antes y después del proceso de reestructuración societaria y, en los mismos porcentajes.

9. Propiedades, equipos y otros activos, netos.

Un detalle y movimiento de los vehículos, equipos y otros al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

	(US Dólares)						
	Saldo al 01.ene.2017	Adiciones	Activación	Ventas	Saldo al 31.dic.2017	Adiciones	Saldo al 31.dic.2018
No Depreciables							
terrenos	5.660.005	-	46.918	(33.894)	5.673.029	-	5.673.029
Depreciables							
Edificios	10.671.623	3.573.377	2.586.867	-	16.837.867	133.978	16.971.845
Maquinarias y equipos	121.105	2.227	-	-	123.332	-	123.327
Muebles y enseres	53.199	463.349	-	-	516.548	28.328	544.876
Equipos de investigación	-	4.667	-	-	4.667	1.169	5.836
Total costo	16.511.932	4.043.614	2.633.785	(33.894)	23.255.437	163.475	23.318.912
Depreciación acumulada	(3.223.138)	(384.645)	-	-	(3.617.783)	(494.733)	(4.112.516)
Valor en libros	13.278.794	3.658.969	2.633.785	(33.894)	19.537.654	(331.258)	19.206.396
Otros en curso	301.639	2.285.227	(2.586.867)	-	-	86.246	86.246
Total PPE	13,580,433	5,944,197	46,918	(33,894)	19,537,654	(245,012)	19,292,642

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen restricciones y/o gravámenes sobre los Edificios y equipos que se presentan en los estados financieros de la Compañía.

10. Préstamos financieros

Un detalle de los préstamos financieros al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

Detalle	Tipo de préstamos	Meses Plazo	Vencimiento	US\$	
				2018	2017
Préstamos bancarios					
Banco local	Comercial	72	nov-2023	808.615	940.000
Banco local	Comercial	72	nov-2022	737.640	864.302
Banco local	Comercial	48	jun-2022	2.648.386	3.187.484
				4.174.641	4.991.666

Al 31 de diciembre de 2018 en consecuencia de los préstamos financieros, la compañía ha pagado US\$332.683 (US\$427.711 en el año 2017).

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo, es como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
2019	-	930.403
2020	991.445	1.025.221
2021	1.102.402	1.165.989
2022	838.036	930.595
2023	328.891	284.581
	3.260.715	4.136.789

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

11. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

Detalle	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Cuentas Y Documentos Por Pagar		
Proveedores locales [1]	135.497	205.347
	<u>135.497</u>	<u>205.347</u>

[1] Las cuentas por pagar proveedores locales representan principalmente facturas por compras de bienes y prestación de servicios con plazo hasta 60 días y sin interés.

12. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 101.880 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital en su totalidad y/o absorber pérdidas.

Reserva facultativa

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprende reservas facultativas creada en años anteriores por decisión de los accionistas de la Compañía.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

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 no podrá ser distribuido entre los accionistas, pero podrá ser capitalizado previa la compensación de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; o, devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieron en el respectivo ejercicio económico, y que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución de

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social. La Administración de la Compañía se encuentra analizando el destino de las utilidades disponibles.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía INMOBILIARIA JUTECERO S. A. reconoció en sus resultados acumulados US\$465,789 por la transferencia de inversiones en acciones.

Gestión de capital.

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía 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 de la Compañía;
- 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 de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

13. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes

(a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 25% aplicable a las utilidades gravables (25% sobre las utilidades del año 2017). Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la tarifa general, sobre la utilidad del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018 la compañía no obtuvo utilidad, un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

31 de diciembre

Detalle	2018	2017
	(US Dólares)	
Resultado neto	1.329.127	874.096
Más: Gastos no deducibles	136.417	183.200
Base imponible	1.265.844	1.057.296
Impuesto a la renta causado	(316.461)	(264.324)
Anticipo calculado		
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	(316.461)	(264.324)
Menos: Anticipos de impuesto a la renta		
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	184.628	166.112
Impuesto a la renta por pagar	(131.833)	(98.212)

- (i). Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Registro Oficial No. 150 de fecha 29 de diciembre de 2017 y vigente desde el 1 de enero de 2018, se incrementó la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades de 22% a 25%.

El gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre del ejercicio económico sobre el resultado antes de impuesto a la renta.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es el cálculo 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 el 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, este último se convertirá en impuesto a la renta definido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este anticipo.

(b) Dividendos

A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta; únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

La Administración de la Compañía opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

(c) Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

Detalle	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Activos por impuestos Corrientes		
Impuesto al valor agregado	309,640	407,651
	<u>309,640</u>	<u>407,651</u>
Pasivos por impuestos Corrientes		
Impuesto a la renta por pagar (2)	(191,833)	(98,212)
Retenciones en la fuente de IVA	(47)	(28)
Retenciones en la fuente de IR	(7,088)	(3,648)
	<u>(198,968)</u>	<u>(101,888)</u>
	<u>125,672</u>	<u>305,763</u>

Los pasivos por impuestos corrientes, son liquidados de acuerdo a la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

(d) Impuestos diferidos

La compañía mantiene un pasivo por impuesto diferido, durante el 2018 cargo (abono) al Estado de resultado un valor por este pasivo, un detalle tal como sigue:

	Saldo al 1.ene.2017	Cargo (abono) a Estado de Resultados	Saldo al 31.dic.2017	Cargo (abono) a Estado de Resultados	Saldo al 31.dic.2018
<u>Pasivo por impuesto diferido:</u>					
Cambio de vida útil de edificio	1,029,301	(16,588)	1,012,713	31,011	1,043,724

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

(e) Situación fiscal

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 sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2015 al 2018.

(f) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúan operaciones con partes relacionadas locales y/o 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 contribuyentes del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y/o locales (dependiendo de ciertas consideraciones), dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a Tres Millones de Dólares (US\$3.000.000) de los Estados Unidos de América, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y/o locales (dependiendo de ciertas consideraciones), dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los Quince Millones de Dólares (US\$15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe integral de Precios de Transferencia; los cuales deberán ser presentados en un plazo no mayor de dos meses; contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la Renta.

Debido a que las transacciones con compañías relacionadas, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, han sido realizadas con partes relacionadas locales, y no cumplen las condiciones para ser consideradas base de determinación del monto de transacciones con partes relacionadas locales, transacciones que se detallan en la Nota 5; la Compañía no se encuentra sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que no se generaran ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta del año terminado a dicha fecha.

(g) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, gravá a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- La tenencia de inversiones en el exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce meses.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- La tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

(h) Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

La Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 150 de 29 de diciembre de 2017, la cual contiene los siguientes aspectos principales:

- Incremento de la tarifa del Impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas; y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Posibilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran y mediana escala; industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a la renta de gastos de los padres que dependan del contribuyente, así como de gastos personales de arte y cultura.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Reducción en el umbral de ingresos brutos que fija la obligación de llevar contabilidad.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones individuales y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Modificación al objeto imponible, base imponible y la aplicación de la tarifa ad valorem de ICE sobre bebidas alcohólicas y cerveza.
- Rebaja del 50% de ICE a productores de alcohol y bebidas alcohólicas que adquieran destilado de caña de artesanos y organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Exoneración de ISD para pagos al exterior para el tratamiento de enfermedades catastróficas.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Exoneración del impuesto a las tierras rurales.
- En materia tributaria, las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión llevarán implícita la orden de cobro.
- Se modifica el concepto de obligación aduanera y las normas que rigen su exigibilidad.
- Se modifica el término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera a 120 días.
- La sobrevaloración o subvaloración de la mercadería se considera delito aduanero.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Estos pactos no serán oponibles a terceros.
- Se introduce la posibilidad de que una sociedad con domicilio en el extranjero se radique en el Ecuador, conservando su personería jurídica y adecuando su constitución y estatuto a la forma societaria que decida asumir en este país.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.
- El registro de datos crediticios estará a cargo de la Superintendencia de Bancos, que podrá brindarlo por sí misma o a través de terceros.
- Se establece tres años como el plazo máximo de duración de la liquidación de una entidad del sistema financiero, con la posibilidad de prorrogarlo por un año adicional.
- Se establece, dentro del proceso de liquidación de una institución del sistema financiero, que los activos que no puedan ser liquidados, deudas que no puedan ser cobradas y los pasivos que no puedan ser pagados serán obligatoriamente transferidos a un fideicomiso mercantil creado para el efecto, el que, teniendo jurisdicción coactiva, se encargará de los cobros, de la liquidación del activo y del pago del pasivo en el plazo máximo de dos años.
- La información relacionada con pagos a contratistas y subcontratistas del estado tendrá el carácter de pública y deberá ser difundida a través de un portal de información o página web.
- Se establece que las instituciones públicas y de la seguridad social pueden recaudar valores adeudados a entidades financieras públicas.
- Las personas jurídicas cuyo objeto social contemple la colocación y/o administración de cartera de crédito deberán ser calificadas como empresas auxiliares del sistema financiero.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

14. Gastos de administración y ventas

Un resumen de los gastos por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>Gastos de administración</u>	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Detalle</u>	<u>(US Dólares)</u>	
Honorarios Profesionales	6.896	7.377
Otros Gastos	628	5.552
Impuestos y Contribuciones	18.770	17.990
Repuestos y Mantenimiento	81	-
Útiles de oficina	27	110
IVA cargada al gasto	806	128
ISD	-	1.561
Total	27.163	32.727

<u>Gastos de ventas</u>	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>(US Dólares)</u>	
Honorarios Profesionales	5.610	2.447
Otros Gastos	43.135	39.860
Impuestos y Contribuciones	98.557	89.541
Servicios Básicos	3.238	2.237
Repuestos y Mantenimiento	60.774	52.034
Comisiones	193.234	259.882
Depreciación	494.733	384.845
Guardiania	-	9.886
Publicidad y propaganda	-	2.064
Total	889.341	842.591

15. Compromisos contractuales

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamientos donde operan cada una de sus locales de ventas, así como su oficina administrativa – matriz.

Contratos con terceros

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamientos con terceros cuyos contratos han sido suscritos desde el 2012 y su plazo oscila entre 2 y 10 años, con convenio de renovación automática. La Compañía durante el año 2018 reconoció un ingreso por estos contratos por un total de US\$ 2.429.973 (US\$ 2.124.343 en el año 2017).

Adicional la compañía mantiene como depósito por devolver de US\$155.448; dichos depósitos se estipulan en los contratos para garantizar y/o salvaguardar los bienes inmuebles arrendados.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

16. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de este informe (22 de febrero de 2019), se aprobaron leyes y/o entraron en vigencia nuevas leyes de carácter general que directa o indirectamente pudieran tener un efecto sobre los estados financieros. Entre estas leyes mencionamos las siguientes:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para el establecimiento de polos de desarrollo (COPCI); y, a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016

En el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 433, de fecha jueves 21 de febrero de 2019, se publicó la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) y a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, emitida por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador.

Reformas al COPCI:

- La principal reforma al COPCI implica la incorporación de la figura de "POLOS DE DESARROLLO", los cuales son espacios territoriales con potencialidad al desarrollo productivo y atracción de inversiones. El alcance de los Polos de Desarrollo los deberá definir el órgano rector de la producción.
- El órgano rector de la producción autorizará, regulará y controlará el establecimiento de Polos de Desarrollo, priorizando las jurisdicciones de menor desarrollo económico del territorio nacional. La conformación de un Polo de Desarrollo, será a través de la iniciativa pública o privada individual o en forma asociativa, con el patrocinio de gobiernos autónomos.
- Al momento de la solicitud de aprobación de constitución de un Polo de Desarrollo, se establecerán los incentivos que los actores de mercado que interactúen dentro de cada proyecto tendrán.

Reformas a la Ley de Solidaridad:

Respecto de la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, se incorporan incentivos en el ámbito educativo, laboral y tributario.

- Los incentivos educativos se concentran en el desarrollo de carreras relacionadas a la agricultura, agroindustria, innovación, fomento productivo, ciencias del mar, y tendientes a construir la infraestructura necesaria, en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Los incentivos a nivel de empleo, promueven la contratación de talento humano local, de jóvenes, y de adultos mayores en condiciones justas y dignas. También se determina

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

que la banca pública deberá otorgar facilidad en crédito a aquellos emprendedores que realicen actividades productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- En el aspecto tributario, se incorpora la posibilidad de los contribuyentes residentes en las zonas afectadas por el Terremoto, de solicitar la exoneración del pago de anticipo del impuesto a la renta en los ejercicios fiscales que consideren oportunos, cuando mantengan pérdidas por este suceso.

Las modificaciones, disposiciones y plazos determinados por la Ley Reformativa, entraron en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial, desde el 20 de febrero del 2019.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de INMOBILIARIA JUTECERO S. A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación el 15 de febrero de 2019; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.