



INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

**Estados financieros e informe
de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas
al 31 de diciembre de 2018**

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. Saldos y Transacciones con partes relacionadas
6. Efectivo y equivalente de efectivo
7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
8. Inversiones en acciones
9. Propiedades y Equipos, neto
10. Prestamos financieros
11. Patrimonio
12. Impuesto a la renta y; otros activos y pasivos por impuestos corrientes
13. Gastos de administración y de ventas
14. Compromisos contractuales
15. Eventos subsecuentes
16. 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



XPASOL CIA. LTDA.

"XP AUDIT SOLUTIONS"

Xpasol 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 2019, 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 2019, 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 errores materiales, debido 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 errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una 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 un error significativo cuando está exista. Los errores significativos pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales siempre y cuando de manera 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. Así mismo:

- 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 en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la vulneración 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 parte de 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 logre su 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 período 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, prohíban revelar públicamente estos asuntos 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 2018 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por **XP AuditSolutions Xpasol** auditores, cuyo informe con fecha 22 de febrero del 2019, 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 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas (SRI), se emite por separado.

En cumplimiento con la resolución N0. SCV. DSC.14.009 publicado en el registro oficial N0. 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, 12 de 2020
Guayaquil, Ecuador



Parrales Solis Ukles Xavier. – CPA
Socio de Auditoria

XP AUDIT SOLUTIONS
RNAE No. 1058

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

Estados de situación financiera

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	546.729	462.925
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	460.526	201.450
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	94.631	89.875
Pagados por anticipado		-	39.321
Activo por impuesto corriente	12 (b)	123.958	309.640
Total activo corriente		1.225.844	1.103.211
No corriente			
Inversiones en acciones	8	1.000	2.300
Propiedades y equipos, neto	9	18.803.207	19.292.642
Total activo no corriente		18.804.207	19.294.942
Total activos		20.030.051	20.398.153
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Préstamos financieros	10	982.378	914.125
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		86.220	135.497
Impuesto a la renta por pagar	12 (a)	125.541	131.833
Pasivos por impuestos corrientes	12 (c)	1.652	2.135
Total pasivo corriente		1.195.791	1.183.590
No corriente			
Préstamos financieros	10	2.273.865	3.260.716
Cuentas por pagar compañías relacionadas	5	1.717.238	2.695.979
Cuentas por pagar accionistas	5	847.000	-
Depositos en garantías	14	151.315	155.448
Pasivos por impuestos diferidos	12 (d)	1.010.456	1.043.724
Total pasivo no corriente		5.999.874	7.155.667
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 valuación		1.929.467	1.929.467
Superávit de revaluación		5.820.672	5.820.672
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez		325.820	325.820
Resultados acumulados		2.735.358	2.009.991
Resultado del ejercicio		832.278	781.955
Total patrimonio	11	12.834.386	12.058.696
Total pasivos y patrimonio		20.030.051	20.398.153



Siddy Mackinnon Peña
Gerente General



Ronald Galarza
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

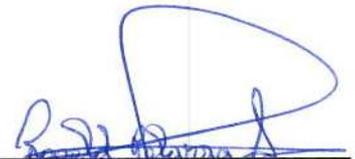
Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos Netos			
Arrendamientos	14	2.443.864	2.429.973
Gastos de Operación			
Gastos de administración	13	(22.531)	(27.263)
Gastos de ventas	13	(989.138)	(889.381)
Utilidad de Operación		1.432.195	1.513.329
Intereses pagados		(313.578)	(382.683)
Pérdida en venta de PPE		(13.333)	(8.889)
Otros, neto		4.699	7.670
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.109.983	1.129.427
Gastos por impuesto a la renta corriente	12 (a)	(310.973)	(316.461)
Gastos por impuesto a la renta diferido	12 (d)	33.268	(31.011)
Resultado Integral neto del año		832.278	781.955



Seiddy Mackliff Peña
Gerente General



Ronald Galarza
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

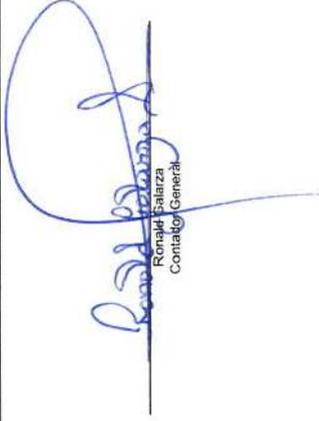
INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Resultados acumulados										Total
	Capital Social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva Capital	Reserva por valuación	Superávit por valuación	Resultado por aplicación de NIIF por primera vez	Utilidades acumuladas	Resultado del ejercicio	
11	101.880	418.650	89.343	5	580.913	1.929.467	5.830.356	325.820	1.839.736	626.360	11.742.530
	-	-	-	-	-	-	-	-	626.360	(626.360)	-
	-	-	-	-	-	-	(9.684)	-	9.684	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	(465.788)	781.955	(465.788)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	781.955
11	101.880	418.650	89.343	5	580.913	1.929.467	5.820.672	325.820	2.009.991	781.955	12.056.696
	-	-	-	-	-	-	-	-	781.955	(781.955)	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.300)	-	(1.300)
9	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.288)	-	(55.288)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	832.278	832.278
11	101.880	418.650	89.343	5	580.913	1.929.467	5.820.672	325.820	2.735.358	832.278	12.834.386


Seiddy Mackliff Peña
Gerente General


Ronald Salarza
Contable General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S.A.

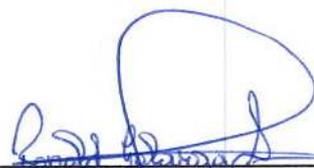
Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes	2.189.737	2.477.910
Pagos a proveedores	(970.145)	(1.156.594)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	1.219.592	1.321.316
Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisición de Propiedades y equipos	(120.014)	(249.721)
Adquisición de seguros anticipados	39.321	(39.321)
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(80.693)	(289.042)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Préstamos con partes relacionadas	(983.497)	100.000
Obligaciones con instituciones financieras	(918.598)	(816.825)
Préstamos con accionistas	847.000	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1.055.095)	(716.825)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	83.804	315.449
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	462.925	147.476
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	546.729	462.925



Seiddy Mackliff Peña
Gerente General



Ronald Galarza
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2019 y 2018
(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 2019, 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 2019

Los resúmenes que siguen a continuación explican las modificaciones incluidas en la tabla Nuevas Normas emitidas a 1 de enero de 2019:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Nuevos requerimientos vigentes a 1 de enero de 2019

Norma/ Interpretación/ Modificación	Cuándo se emitió	Fecha de vigencia (es posible la aplicación anticipada)	Normas/ Interpretaciones modificadas	Normas/ Interpretaciones retiradas
Modificación, Reducción o Liquidación del Plan (Modificaciones a la NIC 19)	Febrero de 2018	1 de enero de 2019	NIC 19	-
Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	Marzo de 2018	1 de enero de 2020	NIIF 1, NIIF 2, NIIF 3, NIIF 5 NIIF 6, NIIF 8 NIIF 9, NIIF 10 NIIF 12, NIIF 14 NIIF 15, NIIF 16 NIIF 17; NIC 1, NIC 8, NIC 12, NIC 16, NIC 19, NIC 21, NIC 28, NIC 32, NIC 34, NIC 36, NIC 37, NIC 38, NIC 40, NIC 41; CINIIF 5, CINIIF 12, CINIIF 14, CINIIF 17, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22; SIC-29, SIC-32; Documento de Práctica de las NIIF N° 1 Documento de Práctica de las NIIF N° 2	-
Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Octubre de 2018	1 de enero de 2020	NIIF 3	-
Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8)	Octubre de 2018	1 de enero de 2020	NIC 1, NIC 8, NIC 10, NIC 34, NIC 37; NIIF 2, NIIF 4, NIIF 17; Marco Conceptual para la Información Financiera (versiones de 2018 y 2010); Documento de Práctica de las NIIF N° 2	-

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Este documento actualiza las referencias en las Normas NIIF relacionadas conversiones previas del Marco Conceptual y es vigente para periodos anuales de los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. En consecuencia, se considera que la versión de 2018 del Marco Conceptual para la Información Financiera debería aplicarse cuando los cambios introducidos por Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual entren en vigor; es decir, no hasta el 1 de enero de 2020.

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 y de curso legal en el Ecuador.

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 **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, tales como:

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 existirán 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Adicionalmente también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y las reservas por beneficios definidos no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

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

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

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 periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la compañía no ajusto el valor de la depreciación de años anteriores. Sin embargo reclasifico sus propiedades y equipos reconociendo un ajuste en el patrimonio (Véase nota 9).

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 Muebles, equipos y otros, 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 Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establecen 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

f) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

g) Instrumentos financieros básicos

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 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 en bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (cuentas por cobrar a partes relacionadas y accionistas) y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (cuentas por pagar a partes relacionadas y accionistas).

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

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

i) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo está compuesto por efectivo en depósitos monetarios en bancos locales, bancos del exterior e inversiones temporales.

Inversiones Temporales

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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

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 31 días.

i) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por los arriendos que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas

Las cuentas por cobrar a 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.

iii) Inversiones en Acciones

Representación inversiones en acciones en compañías registradas al costo.

iv) 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.

v) 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

vi) Obligaciones con instituciones financieras

Comprenden préstamos otorgados por instituciones financieras del exterior, los cuales generar interés a plazo y con vencimiento.

h) **Propiedades y equipos, neto**

Son reconocidos como Edificios 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 2019 y 2018 no se han establecido indicios de deterioro.

Medición en el reconocimiento inicial

Los edificios y equipos se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de los edificios y equipos 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 si fuere el caso, 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.

Medición posterior

Los elementos de edificios y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual los edificios y equipos 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 y equipos se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Depreciación de los edificios y equipos.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período 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 los edificios y equipos:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
Edificios	40
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de Computación	3
Equipos de Oficina	10
Instalaciones	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 2019 y 2018, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

i) 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 y el impuesto diferido se reconoce en los resultados del período, 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.

i) 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2018, la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades era del 25% pero según la ley de reactivación de la economía y fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, la rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas según su venta anual por el cual se estipuló en el 22%, y a partir del 1 de enero de 2019 la tarifa general de impuesto a la renta para las sociedades aplicarán el 25% sobre su base imponible.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía **INMOBILIARIA JUTECERO S. S.** aplicó la tasa del 25% en su cálculo de impuesto a la renta corriente.

ii) 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

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

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 2019 y 2018, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de la Compañía generan el reconocimiento de un pasivo con cargo a resultados por impuestos diferidos.

j) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y 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 aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

k) Capital social y reservas

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legales, reserva facultativa, reserva de capital 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:

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

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.

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.

Reserva de Capital

Esta cuenta proviene de la aplicación NEC 17. 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 fundadores en caso de liquidación.

Resultados Acumulados

Incluyen los Resultados por Aplicación de NIIF por Primera Vez y todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- 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.

- Superávit por Revaluación

Proviene de la revaluación de las propiedades en relacionadas, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la compañía.

- 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 al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

l) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período 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 período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

m) 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.

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 inquilino.

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

n) 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.

o) Estado de flujos de efectivo

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

Flujos de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por las disponibilidades en los depósitos monetarios que se mantiene en bancos, y por las inversiones disponibles hasta su vencimiento.

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

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones.

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

p) 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 periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- 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 período 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.

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 efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

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 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.

Deudores por arrendamientos

Las negociaciones por arrendamientos realizadas por la Compañía son generalmente a contado, por lo cual, 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.

Durante el año 2019 no se requirió provisión por cuentas dudosas. Sin embargo, existe cartera en estado de vencimiento.

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 tasas de interés. La Compañía tiene como política, de ser necesario, obtener financiamiento externo con entidades financieras, por lo cual, las tasas de

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

interés son evaluados por entes reguladores del estado; 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 instituciones financieras; en tal sentido, la Compañía 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.

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:

- 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. Saldos y Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2019 y 2018, la Compañía en el curso de sus operaciones ha realizado pagos por cuentas y prestamos de compañías relacionadas.

	Naturaleza de relación	Nacionalidad	31 de diciembre	
			2019	2018
(US Dólares)				
Activos				
<u>Cuentas por cobrar a compañías relacionadas [1]:</u>				
Ecuador Natural S.A. Ecuatural	Relacionada	Nacional	88.916	88.916
Tottori Interprises Limited	Relacionada	Extranjero	959	959
Guamangua S. A.	Relacionada	Nacional	4.756	-
			94.631	89.875

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

	Naturaleza de relación	Nacionalidad	31 de diciembre	
			2019	2018
Pasivos				
Cuentas por pagar a partes relacionada [2]:				
Ecuador Natural S.A. Ecuatural	Relacionada	Ecuador	1.430.000	1.430.000
Internacional de Negocios Interneca S. A.	Relacionada	Ecuador	-	131.741
Senoicca Industrial, Co Limited	Relacionada	Extranjero	107.000	107.000
Seciar States Co. Limited	Relacionada	Extranjero	180.238	1.027.238
			1.717.238	2.695.979
Cuentas por pagar a accionistas [2]:				
Igualada Investments Pte. Ltd.	Accionista	Extranjero	847.000	-
			847.000	-

[1] Las cuentas por cobrar a Compañías Relacionadas representan principalmente préstamos, los cuales no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga interés.

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

6. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo y el equivalente de efectivo es como sigue:

Detalle	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Efectivos en bancos locales (1)	133.342	119.334
Efectivos en bancos del exterior (1)	63.387	63.591
Inversiones temporales (2)	350.000	280.000
	546.729	462.925

(1) El efectivo en bancos no tiene restricciones para su uso.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se conforman como sigue:

Detalle	Días Plazo	Vencimiento	% Interés	31 de diciembre	
				2019	2018
(US Dólares)					
Instituciones financieras locales					
Certificado de Depósito	45	14-ene-19	4,58	-	280.000
Certificado de Depósito	31	27-ene-20	5,00	350.000	-
				350.000	280.000

La Compañía realiza inversiones en Certificados de Ahorro a Plazo entre 1 y 31 días, cuyo interés es pactado al momento de cada negociación.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Cuentas por Cobrar [1]	429.356	76.262
Otras cuentas por cobrar [2]		
Anticipos	-	80.000
Cuentas por cobrar Varios	13.382	14.060
Otras cuentas por cobrar	17.788	31.128
	31.170	125.188
	460.526	201.450

[1] Las cuentas cobrar generalmente tienen rotación de 30 a 90 días plazo, de adjunta un detalle de la antigüedad:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Corriente	86.704	40.873
Vencidos		
31 - 60 días	58.123	11.615
61 - 90 días	51.972	5.625
91 -120 días	41.232	984
Más de 91 días	191.325	17.165
	342.652	35.389
	429.356	76.262

[2] Las otras cuentas por cobrar anticipos pagados, el cual se liquidan dentro de 30 días.

8. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones durante el año 2019 y 2018, esta constituidas como sigue:

<u>Inversión</u>	(US Dólares)					
	Saldo 31-dic-2018	Valor de Cesión	Saldo 31-dic-2019	% Participación	No. De Acciones	Costo Nominal
Coopserv S.A. [1]	1.300	(1.300)	-	1%	1.508	1,00
Inmodetal S. A.	1.000	-	1.000	1%	1.000	1,00
	2.300	(1.300)	1.000	-	-	-

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

[1] Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** cedió todos los derechos inherentes de las inversiones de las acciones, según el artículo 39 de la ley de régimen tributario interno, el cual indica que la presente transferencia de acciones no constituye una enajenación de acciones, por tratarse de una transferencia por reestructuración societaria.

9. Propiedades y equipos, neto

Un detalle y movimiento de los Propiedades y equipos, neto al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	(US Dólares)								
	Saldo al 31.dic.2017	Adiciones	Saldo al 31.dic.2018	Adiciones	Reclasi-ficación [1]	Cambio de Deprecia-ción [1]	Activación	Reclasifi-cación al Gasto [2]	Saldo al 31.dic.2019
No Depreciables									
Terrenos	5.673.029	-	5.673.029	-	-	-	-	-	5.673.029
Depreciables									
Edificios	16.837.867	133.978	16.971.845	40.045	(587.213)	-	86.246	(805)	16.510.118
Maquinarias Y equipos	123.327	-	123.327	-	205.234	-	-	-	328.561
Muebles y enseres	516.548	28.328	544.876	16.944	-	-	-	-	561.820
Equipos de computación	4.667	1.169	5.836	-	48.201	-	-	-	54.037
Equipos de oficina	-	-	-	-	105.990	-	-	-	105.990
Instalaciones	-	-	-	-	227.788	-	-	-	227.788
Obras en curso	-	86.246	86.246	63.870	-	-	(86.246)	-	63.870
Total costo	23.155.437	249.721	23.405.158	120.859	-	-	-	(805)	23.525.212
Depreciación acumulada	(3.617.783)	(494.733)	(4.112.516)	(554.241)	-	(55.288)	-	40	(4.722.005)
Valor en Libros	19.537.654	(245.012)	19.292.642	(433.382)	-	(55.288)	-	(765)	18.803.207

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las Propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de US\$554.241 y US\$494.733, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen restricciones y/o gravámenes sobre las propiedades y equipos que se presentan en los estados financieros de la Compañía.

[1] Durante el año 2019, la Administración reclasificó sus edificios, reconociendo la naturaleza de las propiedades como: Maquinarias, muebles y enseres; equipos de computación; equipos de oficina e instalaciones un valor total de US\$587.213.

Al momento de realizar esta reclasificación, se originó un ajuste por cambio del porcentaje de entre los activos, el cual se reconoció un cargo al patrimonio por US\$55.288 (Véase nota 11)

[2] La Administración reconoció dentro sus adiciones un valor de US\$765 como gasto corriente, ya que, de acuerdo a la política contable, no cumplió los requisitos necesarios para presentarse como propiedades y equipos.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

10. Préstamos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene préstamos con bancos locales, un detalle es como sigue:

Detalle	Tipo de Préstamos	Meses Plazo	Vencimiento	% interés Efectiva	US\$	
					2019	2018
Préstamos bancarios						
Banco local	Comercial [1]	72	nov-2023	6,97%	657.485	808.815
Banco local	Comercial [2]	72	nov-2022	8,26%	560.394	717.640
Banco local	Comercial [3]	48	jul-2022	8,35%	2.038.364	2.648.386
					3.256.243	4.174.841

Durante el año 2019, la Compañía realizó pagos de intereses y capital un valor de US\$918.598, el cual se detalla a continuación:

	Comercial [1]	Comercial [2]	Comercial [3]	Total
Saldo Inicial	808.815	717.640	2.648.386	4.174.841
Pagos	(151.330)	(157.246)	(610.022)	(918.598)
Total Préstamos financieros	657.485	560.394	2.038.364	3.256.243
Reclasificación a Corto Plazo	150.304	170.879	661.195	982.378
Préstamos a Largo Plazo	507.181	389.515	1.377.169	2.273.865

11. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

Aportes para futura Capitalización

Durante el año 2019, la compañía no aumento su Capital social manteniendo un saldo para futuras capitalizaciones por US\$418.650

Restricciones a las utilidades

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.

Durante el año 2019 no se realizó apropiación de reserva legal ya que cumple con el porcentaje requerido en la Ley de Compañías.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía INMOBILIARIA JUTECERO S. A. reconoció en sus resultados acumulados una utilidad del ejercicio por US\$832.278.; la Administración de la Compañía se encuentra analizando el destino de las utilidades disponibles.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía reconoció un cargo en sus resultados acumulados US\$1.300 por la transferencia de inversiones en acciones. (Véase nota 8).

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.

12. 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 2018), un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Resultado neto	1.109.983	1.129.427
Más: Gastos no deducibles	133.907	136.417
Base imponible	1.243.890	1.265.844
Impuesto a la renta causado	310.973	316.461
Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	310.973	316.461
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	(185.432)	(184.628)
Impuesto a la renta por pagar	125.541	131.833

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

(b) Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Activos por Impuestos Corrientes		
Retenciones en la fuente de IVA	123.958	309.640
	123.958	309.640

(c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Pasivos por Impuestos Corrientes		
Retenciones en la fuente de IVA	1.350	47
Retenciones en la fuente de IR	302	2.088
	1.652	2.135

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

(d) Impuesto a la renta por pasivos diferidos

La compañía al 31 de diciembre de 2019 mantiene un pasivo impuesto diferido por US\$1.010.456; el cual reconoció un abono a resultados un ingreso por impuestos diferidos un valor de US\$33.268.

(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 2017 al 2019.

(f) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

Los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 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 locales y/o del exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia, por lo que, no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta de los años terminados a dicha fecha.

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

El impuesto a la salida de divisas, grava 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.
- 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.

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

13. Gastos de administración y de ventas

Un resumen de los gastos de administración y de ventas por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Gastos de administración

<u>Detalle</u>	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(US Dólares)</u>	
Impuestos y Contribuciones	18.291	18.770
Honorarios Profesionales	2.775	6.956
Otros Gastos	1.465	1.537
	<u>22.531</u>	<u>27.263</u>

Gastos de ventas

<u>Detalle</u>	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(US Dólares)</u>	
Depreciación	554.241	494.733
Comisiones	192.625	193.234
Impuestos y Contribuciones	88.637	88.557
Repuestos y Mantenimiento	72.117	60.774
Seguros	44.699	41.597
Honorarios Profesionales	29.633	5.610
Otros Gastos	7.186	4.876
	<u>989.138</u>	<u>889.381</u>

14. Compromisos Contractuales

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamientos

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 2019 reconoció un ingreso por estos contratos por un total de US\$ 2.443.864 (US\$ 2.429.973 en el año 2018).

Adicional la compañía mantiene como depósito por devolver de US\$151.315; dichos depósitos se estipulan en los contratos para garantizar y/o salvaguardar los bienes inmuebles arrendados.

15. Eventos subsecuentes

Ley de Emprendimiento e Innovación:

En el marco de incentivo de la ley de fomento productivo y la ley de emprendimiento e innovación fue aprobada el 7 de enero de 2020 y que en el artículo 449 de la ley de Compañías dispone que los fondos para atender los gastos de la Superintendencia de Compañías, valores y seguros se obtendrán por contribuciones señaladas por el

INMOBILIARIA JUTECERO S. A.

superintendente, las mismas que se fijarán anualmente y se impondrán sobre las diferentes compañías sujetas a su vigilante en relación a los correspondientes activos reales.

La Superintendencia de Compañías, valores y seguros ha resuelto beneficiar a las micros y pequeñas empresas según sus estados financieros 2019, que los activos se encuentren entre USD0 y USD75,000 para que no paguen contribuciones en el 2020.

Cabe indicar que para las compañías cuyos activos en el 2019 se mantengan entre USD75,000.01 hasta USD20,000,000 la contribución se mantendrá.

16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **INMOBILIARIA JUTECERO S. A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 3 de febrero de 2020 y se presentarán para su aprobación en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.