

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social -**

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde el 12 de marzo de 1985, mediante escritura pública No. 773 - 1184, se inscribió en el Registro Mercantil con el No. 1690, en la ciudad Guayaquil, con dirección domiciliaria en la Av. Francisco de Orellana No. 2205 y Linderos, en la Ciudadela IETEL Manzana No. 32, en el Edificio AS-1 Oficina 105. El plazo de duración de la compañía según la escritura es de 50 años.

El objeto social de La Compañía es dedicarse a la compra, venta, administración y alquiler de bienes inmuebles. Su actividad económica en la actualidad es el arrendamiento de bienes inmuebles, tanto de uso empresarial y familiar.

La Compañía no tiene trabajadores bajo su control, pero contrata los servicios profesionales de Servicios Administrativos Varcom C. Ltda., la cual presta los servicios contables y administrativos.

**1.2 Fusión por absorción con Inmobiliaria Fracore C. Ltda. -**

El 30 de junio del 2014, la Junta Extraordinaria Universal de Socios de La Compañía aprobó la fusión por absorción con la empresa Inmobiliaria Fracore C. Ltda., e ingresada con el trámite No. 38300-2014 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00010578 de fecha 20 de noviembre del 2018, la SCVS aprueba la fusión por absorción, cuyo estado financiero resumido se expone a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos</u>		
Cuentas por cobrar		68.189
Impuestos por recuperar		4.357
Propiedades de inversión, neto		370.903
Otros menores		87
Total activos		<u>443.536</u>
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar, y total del pasivo		2.660
<u>Patrimonio</u>		
Capital		400
Aporte futura capitalización		44
Reserva legal		2.921
Reserva capital		127.337
Resultados acumulados por adopción NIIF		307.857
Resultados acumulados		<u>2.317</u>
Total patrimonio		<u>440.876</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>443.536</u>

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

Posterior al registro de los activos, pasivos y cuentas patrimoniales, la Compañía efectuó ajustes contra resultados acumulados de Inmobiliaria Fracore C. Ltda. por la depreciación no efectuada en periodos anteriores y al reconocimiento del pasivo por impuesto diferido.

**1.3 Aprobación de los estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización, de la Gerencia y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación -**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

**2.3 Moneda funcional y de presentación -**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

**2.4 Efectivo -**

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

## 2.5 Activos y pasivos financieros -

### 2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de “instrumentos de deuda a costo amortizado”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de “pasivos a costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Pasivos financieros por préstamos al costo menos deterioro

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo.

(Continúa)

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior -**

**(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días, menos la evaluación por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por partes relacionadas por servicios prestados, en el curso normal de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

**(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

**(c) Pasivos financieros por préstamos al menos deterioro**

La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por financiamientos de las operaciones. Se reconocen a su valor nominal, en vista que no existe un plazo definido para su cancelación.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar clientes cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

**2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**2.6 Impuesto por recuperar**

Corresponden a retenciones del impuesto a la renta y al crédito tributario del impuesto al valor agregado que serán recuperados en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

**2.7 Propiedades de Inversión -**

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo o costo atribuido, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 30 años, a excepción del Edificio Torre Liguria, el cual se estableció en 80 años.

**2.8 Propiedades y equipos -**

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y enseres al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos de la Compañía son las siguientes:

Edificaciones	XX años
Muebles y enseres	XX años
Equipos de computación	XX años

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares E.U.A)**

---

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.

**2.9 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de Inversión, y propiedades y equipos) -**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro.

A diciembre 31 del 2019 y 2018, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

**2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionaria, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al diciembre 31 del 2019 y 2018, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (Véase Nota 12).

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

**2.11 Provisiones corrientes -**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**2.12 Ingresos diferidos -**

Los anticipos de clientes constituyen principalmente el cobro anticipado de los valores determinados en los contratos para la cobertura de servicios a prestar a clientes. Estos contratos tienen un plazo de vigencia principalmente de 12 meses.

La Compañía transfiere estos valores a resultados mensualmente por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo con el plazo de vigencia del respectivo contrato.

**2.13 Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos a los Socios de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los Socios.

**2.14 Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de los arriendos realizados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta sus servicios al cliente.

**2.15 Gastos -**

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgo financiero -**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los servicios administrativos contratados (crédito, tesorería y finanzas) tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en dólares E.U.A)

---

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivo, y fijas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene préstamos.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio de servicios prestados:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios prestados. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y proveedores, por lo tanto, no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar cliente, compañías relacionadas y otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Bancos

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA -	AAA -
Banco de Machala S.A.	AA +	AA +

Cuentas por cobrar clientes

(Continúa)

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones es de 30 días, y si en caso de excederse es este tiempo, se procede a cobrar intereses. La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Además, se analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar cliente y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios.

**(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

**3.2 Administración del riesgo de capital -**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir costos.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio, es que la Compañía es apalancada con capital propio, a continuación un detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relacionadas	2.161.540	2.000.617
Proveedores	7.500	2.300
	<u>2.169.040</u>	<u>2.002.917</u>
Menos: efectivo	<u>(3.808)</u>	<u>(70.101)</u>
Deuda neta	2.165.232	1.932.816
Total patrimonio neto	1.700.464	1.701.632
Capital total	3.865.696	3.634.448
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>56%</b>	<b>53%</b>

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos (Véase Nota 2.5.3).

(b) Vida útil de las propiedades de inversión, y propiedades y equipos

Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros -**

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019		2018	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	3.808	-	70.101	-
Cuentas por cobrar clientes	1.249	-	3.662	-
Cuentas por cobrar relacionadas	55.460	-	63.801	-
<b>Total activos financieros</b>	<b><u>60.517</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>137.564</u></b>	<b><u>-</u></b>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	7.500	-	2.300	-
<u>Pasivos financieros al costo menos deterioro</u>				
Cuentas por pagar relacionadas	153.100	2.008.440	167.912	1.832.705
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>160.600</u></b>	<b><u>2.008.440</u></b>	<b><u>170.212</u></b>	<b><u>1.832.705</u></b>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares E.U.A)**

---

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

No existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	3.808	70.101

Corresponde a depósitos a la vista en Banco del Pacífico y Machala, y no existen restricciones sobre el uso del efectivo.

**7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relacionadas	(a)	55.460	63.801
Anticipos a proveedores	(b)	26.814	814
Clientes		1.249	3.662
		<u>83.523</u>	<u>68.277</u>

(a) A continuación, un detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
José Emilio Arce Crovari	Socio	Comercial	24.000	32.421
María Cristina Arce Suarez	Socio	Comercial	17.460	11.460
María Andrea Arce Suarez	Socio	Comercial	12.000	10.960
José Fernando Arce Suarez	Socio	Comercial	2.000	8.960
			<u>55.460</u>	<u>63.801</u>

(b) Incluye principalmente al 31 de diciembre del 2019, US\$20.000 a Arce Construcciones C. Ltda. y US\$6.000 a Varcom Cía. Ltda..

**8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO**

El movimiento y los saldos de los muebles y enseres se presentan a continuación:

(Continúa)

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares E.U.A)**

---

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificio	199.580	-
Terreno	78.487	14.146
Muebles y enseres	29.299	29.299
Equipos de computo	7.801	7.802
(-) Depreciación acumulada	(33.325)	(30.751)
	<u>281.842</u>	<u>20.496</u>
 <u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	20.496	5.860
(+) Adquisiciones	263.921	21.948
(-) Depreciación del año	(2.575)	(7.312)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>281.842</u>	<u>20.496</u>

Al 31 de diciembre del 2019, las adquisiciones comprenden: i) US\$190.000 de un terreno y edificación en Pallatanga comprada a Zeusca; ii) US\$68.648 por construcción y remodelación; y, iii) 5.273 por costos relacionados a la adquisición de los inmuebles.

La Compañía no mantiene activos pignorados.

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	345.524	345.524
Edificios	3.575.722	3.575.722
(-) Depreciación acumulada	(383.096)	(328.948)
	<u>3.538.150</u>	<u>3.592.298</u>
 <u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	3.592.298	3.307.438
(+) Adquisiciones por fusión con Fracore	-	401.767
(-) Depreciación por fusión con Fracore	-	(63.231)
(-) Depreciación del año	(54.148)	(53.676)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>3.538.150</u>	<u>3.592.298</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

**10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares E.U.A)

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relacionadas	(a)	153.100	167.912
Proveedores		7.500	2.300
		<u>160.600</u>	<u>170.212</u>

(a) A continuación, un detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inmobiliaria Dicortan S.A.	Indirecta	Préstamos	85.399	85.399
Inmobiliaria Cañar C. Ltda.	Indirecta	Préstamos	29.000	29.000
Arce Construcciones C. Ltda.	Indirecta	Préstamos	28.691	-
Inmobiliaria Samdor S.A.	Indirecta	Préstamos	10.000	10.000
Varcom Cía. Ltda.	Indirecta	Préstamos	10	13
Inmobiliaria Bador S.A.	Indirecta	Préstamos	-	33.500
Varcultisa S.A.	Indirecta	Préstamos	-	10.000
			<u>153.100</u>	<u>167.912</u>

11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR - NO CORRIENTE

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relacionada	<u>2.008.440</u>	<u>1.832.705</u>

A continuación, un detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
José Emilio Arce Crovari	Socio	Préstamos	936.322	768.587
José Fernando Arce Suarez	Socio	Préstamos	362.906	354.906
María Cristina Arce Suarez	Socio	Préstamos	355.706	355.706
María Andrea Arce Suarez	Socio	Préstamos	353.506	353.506
			<u>2.008.440</u>	<u>1.832.705</u>

12. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

(Continúa)

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018  
(Expresado en dólares E.U.A)**

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	(i)	213	2.138
Gasto (Ingreso) por impuesto a la renta diferido	(ii)	<u>(2.391)</u>	<u>(1.746)</u>
		<u>(2.178)</u>	<u>392</u>

- (i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la siguiente Conciliación tributaria:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(3.346)	832
Más: Gastos no deducibles permanentes	15.622	20.157
Menos: Deducción de una fracción básica desgravada	<u>(11.310)</u>	<u>(11.270)</u>
Base imponible	966	9.719
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	<u>213</u>	<u>2.138</u>

- (ii) Corresponde al pasivo por impuesto diferido, por el costo atribuido de sus propiedades. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido		
Saldo de los propiedades y equipos valorizados	244.903	250.848
(-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados	<u>(10.866)</u>	<u>(5.945)</u>
Base fiscal del periodo	234.037	244.903
Tarifa del impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	51.488	53.879
Saldo del pasivo al 1 de enero del	53.879	25.462
(-) Efecto a resultados acumulados por Absorción Fracore	-	30.163
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	<u>(2.391)</u>	<u>(1.746)</u>

- (c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas.

Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía durante los años 2019 y 2018, no generó operaciones que superen dicho monto.

(Continúa)

INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en dólares E.U.A)

---

(d) Reformas tributarias -

**Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador:** Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes al I.E.S.S.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

**Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:** Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, entre otros.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos.
- Deducción 100% gastos publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminar el impuesto del dos por mil sobre capitales de personas jurídicas de Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:** Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del

## INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en dólares E.U.A)

---

- nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados las reversiones de las provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron consideradas como gastos deducibles en periodos anteriores.
  - La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
  - Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
  - La capitalización de las utilidades no se considerarán como distribución de dividendos.
  - Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
  - Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios.
  - Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
  - Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
  - El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas.
  - Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
  - Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
  - Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
  - Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
  - Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
  - Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.
  - Entre otras reformas de interés.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

### 13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende 900 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Socios personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

### 14. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

#### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 20% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

Reserva de capital - incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los socios en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Socios.

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA**

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciaciones	56.723	60.987
Impuestos, tasas y contribuciones	12.556	15.044
Servicios básicos	9.126	7.016
Mantenimientos y reparaciones	6.518	4.958
Honorarios profesionales	2.663	7.368
Seguros	508	238
Comisiones	-	530
Otros gastos menores	8.747	7.867
	<u>96.841</u>	<u>104.008</u>

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Efectos del COVID-19 en el Ecuador:

(Continúa)

**INMOBILIARIA JOCRAN C. LTDA.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresado en dólares E.U.A)

---

- i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;
- ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y,
- iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con excepción de los sectores estratégicos, del cual la Compañía no es parte.
- iv) Lo descrito en los apartados i) al iii), corresponden a un contexto nacional (Ecuador), sin embargo, las implicaciones son también a nivel internacional, lo cual deriva en una afectación de la oferta y demanda de manera general, con excepción de sectores estratégicos y negocios demandados por consecuencia del confinamiento.
- v) En base a lo antes expuesto, la Compañía está constantemente evaluando los efectos negativos que genera el COVID-19 en las finanzas de la Compañía, y entre sus planes de acción se ha establecido un flujo de caja enfocado a la priorización de los gastos fundamentales, entre otros aspectos, sin embargo, se desconoce los posibles impactos que puedan generarse por causa de otros eventos desconocidos a la fecha. Cabe mencionar, que la Administración de la Compañía no ha determinado un contexto de problema de negocio en marcha, ya que sus gestiones están dadas para mantener a la Compañía en operaciones en el corto y mediano plazo.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.