

**JULMARO S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

**1 ACTIVIDAD**

**JULMARO S.A.-** (La Compañía) fue constituida el 1 de abril de 1998, en la ciudad de Machala e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de mayo de 1998 en el mismo cantón; su actividad principal es la compra – venta de bienes inmuebles a cambio de una retribución o contrato. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Los gastos operativos que incurre la Compañía son financiados por el accionista, Ing. Edmundo Vejar Beltrán y la compañía relacionada Ferremundo S.A.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

<b>31 de Diciembre:</b>	<b>%</b>
2018	0,3%
2017	-0,2%
2016	1,1%

**2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIFs PARA PYMES**

Bases de presentación de los estados financieros.- La Compañía tiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) y las demás disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES).- La Administración de la Compañía declara que, a partir del 1 de enero de 2012, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008). El efecto en el año 2012 de la adopción de estas normas contables originó un aumento del activo y patrimonio por US\$ 385.420.

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los periodos presentados en estos estados financieros.

Efectivo.- Registra los recursos de alta liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja y bancos.

**JULMARO S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Cuentas por cobrar a corto y largo plazo.- Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al costo menos cualesquier pérdida por deterioro del valor.

Inventarios.- Representan activos relacionados con los negocios inmobiliarios (villas en construcción), se encuentran registrados al costo de los desembolsos y liquidaciones realizadas por los constructores. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los inventarios incluyen costos relacionados con el proceso de construcción de cuatro y dos villas respectivamente.

Propiedades de inversión.- Están contabilizados al costo de adquisición más ajuste por reavalúo a su valor razonable realizado al 31 de diciembre de 2011 según avalúo comercial considerado en la carta de pago del impuesto predial y representan 6 terrenos sobre cuya inversión se construirán villas para ser negociadas.

Participación de empleados.- De acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo, las compañías deben distribuir el 15% de la utilidad antes de impuesto a todos sus empleados y funcionarios. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene empleados o funcionarios en relación de dependencia consecuentemente no realiza el pago de este beneficio.

Impuesto a la renta.- Para el año 2018, de acuerdo con las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno contenidas en Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo, y Estabilidad y equilibrio fiscal, se estableció que la tarifa del impuesto a la renta para todas las sociedades sea del 25%, teniendo presente para su aplicación las siguientes consideraciones:

- Se agregará 3 puntos porcentuales (Tarifa del 28%), si la sociedad no cumple con el deber de informar sobre la participación societaria de conformidad con el reglamento de aplicación; y para aquellas sociedades que tenga un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.
- Rebaja 3 puntos porcentuales (Tarifa 22%), si la sociedad cumple con la condición de micro y pequeña empresa, así como también aquellas sociedades que cumple la condición de exportadores habituales.
- Rebaja de hasta 10 puntos porcentuales (Tarifa del 15%) a sociedades productoras de bienes que reinviertan sus utilidades, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la SENESCYT; así como a administradoras u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico.
- Reducción de 10 puntos porcentuales (Tarifa del 15%) sobre la reinversión de las utilidades del año, aplica solamente a sociedades exportadoras habituales, a sociedades que se dedique a la producción de bienes incluidas las del sector manufacturero que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

**JULMARO S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Impuesto a la renta (Continuación).- Para el año 2017, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea reinvertida en créditos productivos dentro del año siguiente cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable realizar los registros contables correspondientes e informar al Servicio de Rentas Internas hasta el 31 de diciembre de cada año.

Reserva de capital.- Registra principalmente el saldo de la cuenta "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000, resultantes de la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares conforme a NEC-17.

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIFs para PYMES.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIFs y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones. Desde el 31 de diciembre de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2017, el saldo por US\$ 385.420 de la cuenta Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIFs se mantiene sin movimiento, sin embargo, durante el año 2018 esta cuenta disminuyó por la transferencia de US\$ 61.945 correspondiente a la parte proporcional del reavalúo de terrenos vendidos cuya contra partida de este registro fue la cuenta resultados acumulados conforme lo indica la NIC 16 (Ver Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo acreedor está constituido por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US Dólares)	
Baja de saldo pendiente de liquidar de caja chica	( 23)	( 23)
Baja de cuentas por pagar proveedores	1.356	1.356
Reavalúo de inventarios (terrenos)	<u>322.138</u>	<u>384.087</u>
	<u>323.471</u>	<u>385.420</u>

Reconocimiento de ingresos - Contratos de construcción.- Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable. En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

**JULMARO S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Reconocimiento de ingresos - Contratos de construcción (Continuación).

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro Cuentas por Pagar – Anticipos de Clientes hasta que las estimaciones de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

Costo de venta. - Los costos de venta influyen el costo de adquisición de los materiales utilizados y la mano de obra incurrida para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de terrenos y casas urbanizados.

**4 EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Banco del Pacífico	13	64.225
Total	<u>13</u>	<u>64.225</u>

**5 CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Anticipos a proveedores	102.894	0
Clientes	3.055	1.230
Otros	3.975	0
Total	<u>109.924</u>	<u>1.230</u>

Al 31 de diciembre de 2018, anticipos a proveedores corresponden principalmente a pagos realizados al Arq. Gustavo Regalado Iglesias por US\$ 102.895.

**6 INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, inventarios representan activos relacionados con los negocios inmobiliarios (villas en construcción).

**JULMARO S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

---

**6 INVENTARIOS (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Villas en construcción	483.817	761.281
Total	<u>483.817</u>	<u>761.281</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía mantiene en proceso la construcción de seis y cuatro villas respectivamente.

**7 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo consisten de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Relacionada	309.692	150.000
Total	<u>309.692</u>	<u>150.000</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta por cobrar a Relacionada no genera intereses ni tienen fecha específica de vencimiento y corresponde a créditos concedidos a la compañía Ferremundo S.A. por US\$ 309.692 y US\$ 150.000 respectivamente.

**8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, propiedades de inversión representan 26 y 31 terrenos que totalizan US\$ 378.699 y US\$ 451.526 respectivamente en los cuales se construyen las villas para ser vendidas al término de las mismas.

De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías, el 30 de diciembre de 2011, las compañías que posean bienes inmuebles y apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) podrán medirlos a su valor razonable o reavalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial, en este sentido, la Compañía al 31 de diciembre de 2012 registró US\$ 384.087 por concepto de reavalúo de treinta y un terrenos localizados en la ciudad de Machala. Dicho reavalúo está presentado de acuerdo a NIIFs como parte del saldo del año de transición (2011). En el año 2018, el saldo de esta cuenta disminuyó por la venta de 5 terrenos por US\$ 72.827 valor que incluye US\$ 10.878 de costo y US\$ 61.949 de reavalúo (Ver Nota3).

**9 CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar representan:

**JULMAROSA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

**9 CUENTAS POR PAGAR (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Proveedores	1.421	134.664
Anticipos de clientes	210.000	145.000
Impuesto a la renta	37.439	0
Otras	0	77
Total	<u>248.860</u>	<u>279.741</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por servicios de construcción de villas y servicios básicos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, anticipos de clientes, corresponde a anticipos recibidos por la Sra. María José Sánchez Vélez por US\$ 150.000 y US\$ 120.000 respectivamente, a la Sra. Irma Elizabeth Cedeño Morocho por US\$ 40.000 y US\$ 25.000 respectivamente y al Sr. Luis Javier Noblecilla Alvarado por US\$ 20.000 en el 2018. Los anticipos recibidos se encuentran establecidos en las escrituras de promesa de compraventa celebradas con los tres clientes por la venta de solar y vivienda No. 12, No. 8 y 33 y No. 9 respectivamente en el Proyecto Inmobiliario "Palma Dorada".

**10 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cuentas por pagar a largo plazo consiste de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Accionista	482.048	482.048
Relacionadas	30.000	276.977
Total	<u>512.048</u>	<u>759.025</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar a largo plazo no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento y corresponde a deuda con el Accionista Ing. Edmundo Vejar Beltrán por US\$ 482.048 en ambos años; a la compañía Brefer S.A. por US\$ 30.000 en 2018; y, a la compañía Ferremundo S.A. por US\$ 276.977 en 2017.

**11 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de la Compañía está representado por 20.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de USD 0,04 cada una, y que totalizan el capital suscrito y pagado de la Compañía, cuya composición accionaria la integran los siguientes accionistas:

**JULMAROSA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

**11 CAPITAL SOCIAL (Continuación)**

	<u>No. Acciones</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
Ing. Jaime Vejar Beltrán	10.000	400	400
Ing. Iris Aguirre Triviño	<u>10.000</u>	<u>400</u>	<u>400</u>
Total	<u>20.000</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

**12 IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2018 y 2017, fue determinada como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
Resultado del ejercicio	(A)	170.180	(31.700)
(-) 15% Participación a trabajadores	(B)	0	0
(+) Gastos no deducibles		<u>0</u>	<u>366</u>
Base imponible		170.180	(31.334)
(-) Impuesto a la renta 22%	(C)	( 37.439)	0
(-) Impuesto mínimo	(D)	<u>0</u>	<u>( 3.790)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio 2018 (A-C) y 2017 (A-D)		<u>132.741</u>	<u>(35.490)</u>

Al 31 de diciembre de 2018 el impuesto a la renta registrado se obtuvo como resultado de aplicar la tarifa del 22% (rebaja de 3 puntos porcentuales a la tarifa general del 25%) a la base imponible determinada para ese año; mientras que, al 31 de diciembre 2017, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio anterior, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

A la fecha de este informe (abril 11 de 2019), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre de 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre de 2015, el Servicio de Rentas Internas dispuso que, para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Además, se dispuso que los auditores externos presenten hasta el mes de julio de cada año conforme al noveno dígito del RUC, los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

**JULMARO S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017**

---

**13 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 6 de octubre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre de 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se encuentra reveladas en la Nota 7 y 10.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 11 de 2019 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2018.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante los años 2018 y 2017, como resultado del examen practicado por auditoría externa, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones sobre aquellos aspectos inherentes al control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

---