

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**A - RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y OTRAS NOTAS EXPLICATIVAS**

**INMOBILIARIA JUEDRO S.A.**, Se constituyó en Guayaquil-Ecuador, el 23 de Diciembre del 1983 e inscrita el 20 de Diciembre de 1983 en el Registro Mercantil0. El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años siendo su objetivo principal, dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes.

La compañía tiene su oficina en la ciudad de Guayaquil, Av. Carlos Luis Plaza Dañin s/n. y Av. Democracia.

La compañía está calificada por el Servicio de Rentas Internas, como Otros Contribuyentes.

1. Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

2. Efectivo y sus equivalentes al efectivo: incluye los saldos en cuentas corrientes y de ahorros locales depositados en entidades bancarias, que son acreditados en cuentas corrientes, de libre disponibilidad.
3. Cuentas por cobrar clientes: Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.
4. Provisión para cuentas incobrables: La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Administración de la Compañía, evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la Compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

En opinión de la Administración de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de cobranza dudosa, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado ecuatoriano.

Cuentas y documentos por pagar: Son obligaciones por adquisición de bienes y servicios a proveedores locales para el desenvolvimiento normal de la Compañía. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

5. Cuentas por pagar compañías relacionadas Estas cuentas corresponden a los préstamos recibidos y operaciones comerciales de compañías relacionadas. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado y no devenga intereses.
6. Impuesto a la renta corriente y diferido El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.
  - Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
  - Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 cancele. 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 temporarias. 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
7. Reconocimiento de ingresos: Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

## **B - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

Las principales herramientas de la Compañía comprenden principalmente el efectivo. El propósito principal de estas herramientas financieras es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y acreedores comerciales, que son generados directamente de sus operaciones.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

**(a) Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

**(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo, este se considera menor ya que sus clientes son compañías relacionadas.

**(c) Riesgo de liquidez-**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo en caja y bancos, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

**C - EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

|                             | Año Terminado al 31 de<br>Diciembre |                |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                             | 2018                                | 2017           |
| <b><u>Caja y Bancos</u></b> |                                     |                |
| Bancos locales              | 29.234                              | 176.548        |
| <b>Total Caja y Bancos</b>  | <b>29.234</b>                       | <b>176.548</b> |

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**D - CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS, NETO**

|  | Año Terminado al 31 de<br>Diciembre |                |
|--|-------------------------------------|----------------|
|  | 2018                                | 2017           |
| Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR | 1.560                               | 3.240          |
| Compañía Agrícola Ganadera S. A.             | 122.870                             | 122.870        |
| Inmuebles de arriendo "I.D.A.S.A" S.A.       | 6.700                               | 6.700          |
| <b>Total Neto</b>                            | <b>131.130</b>                      | <b>132.810</b> |

**E – IMPUESTOS CORRIENTES**

|   | Año Terminado al 31<br>de Diciembre |              |
|---|-------------------------------------|--------------|
|   | 2018                                | 2017         |
| Iva Crédito Tributario Por Retenciones de IVA | 120                                 |              |
| Crédito Tributario a favor de la Empresa (IR) | 8.877                               | 7.080        |
| <b>Total Neto</b>                             | <b>8.997</b>                        | <b>7.080</b> |

**F - PROPIEDAD DE INVERSION**

|                        | Saldo al<br>01-2018 | 01-<br>Adiciones | Ventas-Bajas<br>Transferencias | Saldo al<br>31-12-2018 |
|------------------------|---------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|
| Terreno -Costo         | 256.994             |                  |                                | 256.994                |
| Terreno -Revaluo       | 1.024.414           |                  |                                | 1.024.414              |
| Edificio -Costo        | 408.030             |                  |                                | 408.030                |
| Edificio -Revaluo      | 931.620             |                  |                                | 931.620                |
|                        | <b>2.621.058</b>    | -                | -                              | <b>2.621.058</b>       |
| Menos:                 |                     |                  |                                |                        |
| Depreciación acumulada | (269.387)           | (66.983)         |                                | (336.369)              |
| <b>Total neto</b>      | <b>2.351.672</b>    | <b>(66.983)</b>  | -                              | <b>2.284.689</b>       |

Durante los años 2018 y 2017 las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 90,000 anualmente.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**G – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

|  | Año Terminado al 31 de Diciembre |                |
|--|----------------------------------|----------------|
|  | 2018                             | 2017           |
| Corporación Real Ltda. (*)                 | 81.954                           | 81.954         |
| Aguirre Barriga Julio José                 | 13.092                           | 13.092         |
| Aguirre Barriga Juan Gabriel               | 1.063                            | 1.063          |
| Aguirre Barriga Andrés Eduardo             | 9.445                            | 9.445          |
| Aguirre Román Roberto                      | 7.960                            | 7.960          |
| Aguirre Román Eduardo (*)                  | 7.966                            | 7.966          |
| Aguirre Román Julio                        | 7.960                            | 7.960          |
| Aguirre Román Augusto(*)                   | 503                              | 503            |
| Otros                                      | 9.368                            | 9.368          |
| <b>Sub -Total por pagar A Relacionadas</b> | <b>139.310</b>                   | <b>139.310</b> |
| Proveedores Locales                        | 5.029                            | 5.643          |
| <b>Total Cuentas por Pagar</b>             | <b>144.339</b>                   | <b>144.954</b> |

**H - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

En el año 2016 la compañía contrato un préstamo con la finalidad de adquirir el bien inmueble “Bolocentro” ubicado en la Av. Plaza Dañin.

- Banco Bolivariano Operación No.150338, contratada el 29 de noviembre del 2016 por un monto de \$700,000, a una tasa de interés de 8% anual, pagaderos en 48 dividendos, con vencimiento 16 de noviembre del 2020, préstamo firmas mutuos

|                   | Año Terminado al 31 de Diciembre |                |
|-------------------|----------------------------------|----------------|
|                   | 2018                             | 2017           |
| Banco Bolivariano | 335.407                          | 510.417        |
| <b>Total</b>      | <b>335.407</b>                   | <b>510.417</b> |

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**I - IMPUESTOS POR PAGAR**

|                                 | <b>Año Terminado al 31<br/>de Diciembre</b> |              |
|---------------------------------|---|--------------|
|                                 | <b>2018</b>                                 | <b>2017</b>  |
| Impuesto al Valor Agregado      | 900   | 597          |
| Impuesto a la Renta por Pagar   | 1.532                                       | 1.532        |
| Retenciones Impuesto a la renta | 26  | 21           |
| <b>Total Neto</b>               | <b>2.458</b>                                | <b>2.150</b> |

**J – PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO**

|   | <b>Estado de Situación<br/>Financiera</b> |                | <b>Estado de Resultados<br/>Integrales</b> |             |
|---|---|----------------|--|-------------|
|   | <b>2018</b>                               | <b>2017</b>    | <b>2018</b>                                | <b>2017</b> |
| <i>Diferencias Temporarias</i>                      |   |                |  |             |
| Ajuste por depreciación de activos fijos revaluados | 170.955                                   | 183.599        | 12.644                                     | - 29.408    |
| Efecto en el Impuesto Diferido en resultados        |   |                | 12.644                                     | - 29.408    |
| Pasivo por Impuesto Diferido                        | <u>170.955</u>                            | <u>183.599</u> |  |             |

**K – PATRIMONIO**

**Capital Social:**

El capital pagado al 31 de diciembre del 2018 fue de U.S \$ 800 compuesto de 800 acciones ordinarias y nominativas de CUARENTA CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (U.S. \$ 0.40) cada una, las que se encuentran pagadas en su totalidad.

| <b>ACCIONISTAS</b>           | <b>PAIS</b> | <b>N° ACCIONES</b> |          | <b>VALOR</b>   |                |
|------------------------------|-------------|--------------------|----------|----------------|----------------|
|                              |             | <b>2018</b>        |          | <b>NOMINAL</b> | <b>%</b>       |
| COPORACION REAL COROREA      | ECUADOR     | 13.798             | 0,4      | 5519,2         | 99,99%         |
| JUAN EDUARDO AGUIRRE ROMERO  | ECUADOR     | 1                  | 0,4      | 0,4            | 0,01%          |
| JULIO AUGUSTO AGUIRRE ROMERO | ECUADOR     | 1                  | 0,4      | 0,4            | 0,01%          |
|                              |             | <u>13.800</u>      | <u>1</u> | <u>5.520</u>   | <u>100,00%</u> |

**Reserva Legal:**

La Ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social, Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**Utilidades retenidas y Otros resultados Integrales:**

Reserva de capital De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la reserva de capital por 394,528 generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) debe ser transferido al patrimonio a la cuenta resultados acumulados y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último año concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Con fecha 21 de abril de 2017, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió compensar con el saldo acreedor de esta reserva las pérdidas acumulados al 31 de diciembre del 2016 por 136,182.

Con fecha 23 de abril de 2018, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió compensar con el saldo acreedor de esta reserva las pérdidas acumulados al 31 de diciembre del 2017 por 61,814.

Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía

Ajustes de años anteriores Corresponde principalmente al efecto del pasivo por impuesto diferido relacionado a la revalorización del bien inmueble (terreno y edificio) realizada en el año 2012 como parte de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 164,125 e incluye un ajuste de la depreciación acumulada de las propiedades de inversión por 23,382

**L – INGRESOS**

Durante el año 2018 y 2017 se Efectuaron las siguientes transacciones de ventas entre las relacionadas generando un ingreso por \$ 90.000 que se forman de la siguiente manera

|   | Año Terminado al 31 de<br>Diciembre |               |
|---|-------------------------------------|---------------|
|   | 2018                                | 2017          |
| <b>Ingresos por arrendamiento</b>             |                                     |               |
| Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A. | 60.000                              | 60.000        |
| Copromar Cía. Ltda.                           | 18.000                              | 18.000        |
| Procesadora Posorja PROPOSORJA S.A.           | 12.000                              | 12.000        |
| <b>Total Neto</b>                             | <b>90.000</b>                       | <b>90.000</b> |

- ✓ Con fecha 10 de febrero de 2015, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de instalaciones por \$ 5000.00 a la Compañía Negocios

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- Industriales Real Nirsa S.a. con un plazo de 2 años, renovable automáticamente
- ✓ Con fecha 2 de enero de 2014, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de instalaciones por \$ 1500.00 a la Compañía Copromar C.Ltda con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.
- ✓ Con fecha 1 de enero de 2018, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de instalaciones por \$ 1000.00 a la Compañía Procesadora Porsorja Proposorja con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.

**M – GASTOS VENTAS Y ADMINISTRATIVOS**

|                                    | Año Terminado al 31 de<br>Diciembre |                |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                                    | 2018                                | 2017           |
| Honorarios, comisiones locales     | 1.924                               | 3.663          |
| Servicios básicos y comunicaciones | 935                                 | 576            |
| Mantenimiento y reparaciones       | 4.637                               | 4.657          |
| Suministros y proveeduría          | 15                                  | -              |
| Impuestos y contribuciones         | 11.179                              | 28.371         |
| Otros Gastos Financieros           | 31.611                              | 47.128         |
| Depreciación                       | 66.983                              | 66.982         |
| Gastos no deducibles               | 5.372                               | 7              |
| <b>Total Neto</b>                  | <b>122.655</b>                      | <b>151.384</b> |

**N - IMPUESTO A LA RENTA**

La tarifa de Impuesto a la renta que se aplicará para el ejercicio económico 2018 será el 22%., no obstante, se le sumará a dicha cifra 3 puntos porcentuales ya que uno de los accionistas, socios, partícipes está establecido o amparado en un paraíso fiscal.

Según el Art.-41 Pago de Impuesto “La ley de Reactivación económica” las microempresas para el cálculo del anticipo de impuesto a la Renta es la suma equivalente el 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones del Impuesto a la renta que le hayan sido efectuadas en el mismo, Inmobiliaria Juedro S.A. de acuerdo al Servicio de Rentas Internas y regulada bajo el control de la Superintendencia de Compañías está registrada como micro empresa por lo que aplica este cálculo para el anticipo determinado

El ingreso por impuesto a la renta corriente que se muestra en el estado de resultados integrales de los años 2018 y 2017 es como sigue:

|                               | 2018    | 2017     |
|-------------------------------|---------|----------|
| Impuesto a la Renta Corriente | - 4.824 |          |
| Impuesto a la Renta Diferido  | 12.644  | - 29.408 |

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

|  | <b>Año Terminado al 31 de<br/>Diciembre</b> |                   |
|--|---|-------------------|
|  | <b>2018</b>                                 | <b>2017</b>       |
| <b>Utilidad / Perdida Contable</b>                     | <b>-32.655,38</b>                           | <b>-61.183,91</b> |
| (-) Participación utilidades trabajadores              | -   | -                 |
| (+)Gastos no deducibles locales                        | 51.953,00                                   | 59.621,00         |
| <b>(=) Base imponible para impuesto a la renta</b>     | <b>19.297,62</b>                            | <b>-1.562,91</b>  |
| <b>Total impuesto causado</b>                          | <b>4.824,41</b>                             | <b>0,00</b>       |
| (-)Anticipo determinado correspondiente al ejercicio   | 0,00  | 1.414,04          |
| 100% Rebaja según el Decreto Ejecutivo 210             | 0,00  |                   |
| (+)Saldo del anticipo pendiente de pago                | 4.824,41                                    | 0,00              |
| (-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el e | 7.200,00                                    | 7.080,00          |
| (-)Crédito tributario años anteriores                  | 7.080,00                                    |                   |
| <b>(=)Impuesto por Pagar/ Favor</b>                    | <b>-9.455,60</b>                            | <b>-7.080,00</b>  |

#### **O - SITUACION FISCAL**

La compañía ha cumplido con presentar sus declaraciones anuales y mensuales del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta.

#### **P - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los 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.