

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(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 2019  
(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 2019  
 (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**

	2019	2018	
	Corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al valor nominal</b>			
Efectivo en bancos	15,967	29,234	-

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

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

	<u>País</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por cobrar:			
Compañía Agrícola Ganadera S. A.	Ecuador	122,870	122,870
Inmuebles de arriendo "I.D.A.S.A" S.A.	Ecuador	6,700	6,700
Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR	Ecuador	1,560	1,560
		<u>131,130</u>	<u>131,130</u>

**E – IMPUESTOS CORRIENTES**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por recuperar:		
Crédito tributario retenciones impuesto a la renta (Véase literal (b))	8,972	8,877
Retenciones impuesto al valor agregado	-	120
	<u>8,972</u>	<u>8,997</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	-	900
Impuesto a la renta por pagar	1,532	1,532
Retenciones impuesto a la renta	-	26
	<u>1,532</u>	<u>2,458</u>

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

**F - PROPIEDAD DE INVERSION**

	Al 31 de diciembre 2019			Al 31 de diciembre 2018		
	Costo	Depre-	Valor neto	Costo	Depre-	Valor neto
		ciación acumu- lada			ciación acumu- lada	
Terrenos y parques	1.281.408	-	1.281.408	1.281.408	-	1.281.408
Edificios	1.339.650	(403.286)	936.364	1.339.650	(336.370)	1.003.280
	<u>2.621.058</u>	<u>(403.286)</u>	<u>2.217.772</u>	<u>2.621.058</u>	<u>(336.370)</u>	<u>2.284.688</u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	2.284.688	2.351.872
Menos: Depreciación	(66.916)	(66.984)
Saldo al final	<u>2.217.772</u>	<u>2.284.888</u>

Durante los años 2019 y 2018 las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 90,000 anualmente.

**G – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

**Por pagar:**

Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.	Ecuador	118,000	-
Corporación Real CORPREALSA Cia. Ltda (1)	Ecuador	81,955	81,955
Aguirre Barriga Julio José	Ecuador	13,092	13,092
Aguirre Román Eduardo (1)	Ecuador	7,966	7,966
Aguirre Román Roberto	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Román Julio	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Barriga Andrés Eduardo	Ecuador	9,445	9,445
Aguirre Barriga Juan Gabriel	Ecuador	1,063	1,063
Aguirre Román Augusto (1)	Ecuador	503	503
Otros	Ecuador	9,367	9,367
		<u>257,311</u>	<u>139,311</u>

**H - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

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

Acreedor	Tasas de interés	Vencimientos hasta	Corto plazo	Largo plazo	Total
<b>2019</b>					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00%	Noviembre de 2020	160,965	-	160,965
<b>2018</b>					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00%	Noviembre de 2020	176,007	160,417	336,424

**I - IMPUESTOS POR PAGAR**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Por recuperar:</b>		
Crédito tributario retenciones impuesto a la renta (Véase literal (b))	8,972	8,877
Retenciones impuesto al valor agregado	-	120
	<u>8,972</u>	<u>8,997</u>
<b>Por pagar:</b>		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	-	900
Impuesto a la renta por pagar	1,532	1,532
Retenciones impuesto a la renta	-	26
	<u>1,532</u>	<u>2,458</u>

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

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

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(7.623)	(5.403)
Impuesto a la renta diferido (Véase Nota 12(c))	29.606	12.644
	21.923	7.241

**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.

Accionista	País	Número de acciones	Valor de nomi- nal	Aporta- ciones de capital (Dólares)	Partici- pación accio- naria
Corporación Real Corprealsa S. A.	Ecuador	13,798	0.4	5,519.2	99.93%
Juan Eduardo Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
Julio Augusto Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
		13,800		5,520.0	100.00%

**Reserva Legal:**

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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.

**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 periodo 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 2019 y 2018 se Efectuaron las siguientes transacciones de ventas entre las relacionadas generando un ingreso por \$ 90.000 que se forman de la siguiente manera

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

		2019	2018
<b>Ingresos por arrendamiento</b>			
Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.	(1)	60,000	60,000
Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR	(1)	18,000	18,000
Procesadora Posorja PROPOSORJA S.A.	(2)	12,000	12,000
		90,000	90,000
<b>Cuentas por pagar</b>			
Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.	(3)	118,000	-

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

		2019	2018
Depreciación (Véase Nota 10)		66,916	66,934
Impuestos y contribuciones		6,910	10,435
Otros		13,809	13,626
		87,635	91,045

**N - IMPUESTO A LA RENTA**

La tarifa de Impuesto a la renta que se aplicará para el ejercicio económico 2019 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.

INMOBILIARIA JUEDRO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

**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 2019 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.



**C.P.A. Francisco Martínez A.  
Contador**