Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 01 de junio de 1993, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, administración, anticresis, explotación de inmuebles urbanos y rurales; arrendamiento civil de toda calse de bienes muebles e inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

b. <u>Hipótesis del negocio en marcha</u>

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que se originan básicamente por los servicios de la entidad, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y por otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

f. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: I) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, II) préstamos y cuentas por cobrar, III) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y IV) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La entidad mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

g. Partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas corresponden a acciones que están registradas a su costo de adquisición.

i. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la entidad, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

j. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

k. <u>Ingresos de actividades ordinarias</u>

Ingresos por venta de terrenos y villas

Son reconocidos al momento de la transferencia de riesgos y beneficios al cliente, misma que se da usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el cánon de arrendamiento.

Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se genera el derecho a recibir el cobro.

Notas a los Estados Financieros, continuación

I. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

m. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la entidad.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

n. Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas y no vigentes

NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

 NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

 NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

 Modificaciones a las NIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

 Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Las modificaciones a la NIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión. Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2017, fue de -0.20%

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. <u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE 2016
Bancos	U.S.\$	8,437.03	2,981.86

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
CORTO PLAZO			
Walter Elias Silupu	U.S.\$	14,850.00	14,850.00
Nelly Chichande Merelo		4,500.00	4,500.00
Porfirio Gonzabay Tomala		2,000.00	2,000.00
Carla Ferreira		8,815.38	8,815.38
Cecilia Naveda		6,600.00	6,600.00
Nelson Alava		6,968.44	6,968.44
Victor Torres Sanchez		1,089.68	1,089.68
Daniela Quiñonez		10,284.19	10,284.19
Carlos Garcia Alava		1,000.00	1,000.00
Cecilia Ayala		5,000.00	5,000.00
Julia Hurtado		300.00	300.00
Ruben Bajaña Almeida		1,000.00	1,000.00
TOTAL	U.S.\$	62,407.69	62,407.69
LARGO PLAZO			
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	109,999.52	109,999.52

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

POR COBRAR		SALDO 31/12/2016	DÉBITO FACTURACIÓN	CRÉDITO COBROS	SALDO 31/12/2017
CORTO PLAZO					
Agrícola Batán S. A.	U.S.\$	6,500.00	-	-	6,500.00
Talum S. A. (a)		230,000.00	-	-	230,000.00
Inmobiliaria Rocafuerte IRCA C. A. (b)	_	293,679.42	2,707.83	_	296,387.25
TOTAL	U.S.\$	530,179.42	2,707.83	-	532,887.25

- (a) Corresponde préstamos de la entidad Talum S. A. para capital de operación.
- (b) Corresponde a venta de la Suite Nº3 ubicado en el noveno Piso Torre Colón.

Las transacciones con partes relacionadas se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (a)	U.S.\$	220.82	_

(a) Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta a favor que le han efectuado a la entidad en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 220.82, fueron compensadas en la conciliación tributaria del año 2017.

Notas a los Estados Financieros, contínuación

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

<u>DETALLE</u>	No. ACCIONES	<u>%</u>	VALOR DE CADA <u>ACCIÓN</u>		VALOR
Comandato Manta S. A.	149,999	99.99	0.04	U.S.\$	5,999.96
Ecuafoto S. A.	19,999	99.99	0.04		799.96
Grupo Comandato Industrial (Interindustrial) S. A.	204,999	99.99	0.04		8,199.96
Grupo Comandato Imágenes (Interimagenes) S. A.	404,999	99.99	0.04		16,199.96
Grupo Comandato Los Rios (interrios) S. A.	354,999	99.99	0.04		14,199.96
Grupo Comandato Transporte (Intertransporte) S. A. (a)	4,999	99.99	0.04		199.96
Grupo Comandato Bodegas (Interbodegas) S. A. (b)	4,999	99.99	0.04		199.96
Comandato el Oro (comandaoro) S. A. (c)	579,999	99.99	0.04		23,199.96
Megatrexa S. A.	1	0.01	1.00		1.00
	1,724,993			U.S.\$	69,000.68

- (a) La entidad Joyamar S. A. tiene participación accionaria en la entidad Grupo Comandato Transporte (Intertransporte) S. A. por U.S.\$ 199.96 cotejadas con los importes reflejados en la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, así mismo se observó que la entidad Grupo Comandato Transporte (Intertransporte) S. A., se encuentra disuelta con fecha de inscripción 3 de abril de 2012 según Resolución No SC.IJ.DJDL.G.10.0000975, dictada el 12 de febrero del 2010; la entidad en mención, a la fecha no esta cancelada.
- (b) La entidad Joyamar S. A. tiene participación accionaria en la entidad Grupo Comandato Bodegas (Interbodegas) S. A. por U.S.\$ 199.96 cotejadas con los importes reflejados en la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, así mismo se observó que la entidad Grupo Comandato Bodegas (Interbodegas) S. A., se encuentra disuelta con fecha de inscripción 29 de marzo del 2016 según Resolución No SC.IJ.DJDL.G.10.0000975, dictada el 12 de febrero del 2010; la entidad en mención, a la fecha no esta cancelada.

Notas a los Estados Financieros, continuación

(c) La entidad Joyamar S. A. tiene participación accionaria en la entidad Comandato el Oro (Comandaoro) S. A. por U.S.\$ 23,199.96 cotejadas con los importes reflejados en la base de datos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, así mísmo se observó que la entidad Comandato el Oro (Comandaoro) S. A. se encuentra disuelta con fecha de inscripción 18 de mayo del 2016 según Resolución No SC.DIC.M.12.000280, dictada el 10 de julio de 2012; la entidad en mención, a la fecha no esta cancelada.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales	U.S.\$	2,222.37	~
Provisión impuestos Municipio de Guayaquil		1,172.53	-
TOTAL	U.S.\$	3,394.90	

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

		SALDO AL 31/12/2016	<u>DÉBITOS</u>	CRÉDITOS	SALDO AL 31/12/2017
Retención en la fuente	U.S.\$	-	27.10	40.43	13.33
Retenciones en la fuente del IVA		-	1.85	1.85	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 12)		59.14	1,614.74	1,555.60	·
TOTAL.	U.S.\$	59.14	1,643.69	1,597.88	13.33

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

ACCIONISTAS	No. <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	VALOR DE CADA ACCIÓN	VALOR <u>U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Sociedad Anonima Civil Inmobiliaria del Salado S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100.00		800.00

La compañía Skyvest EC Holding S. A. y Sociedad Anonima Civil Inmobiliaria del Salado S. A. son de nacionalidad ecuatoriana.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS	31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE 2016
Resultado antes de impuesto a la renta U.S.S	6,590.33	-31,907.12
Más:		
Gastos no deducibles	-	50,538.38
Utilidad / Pérdida gravable	6,590.33	18,631.26
Porcentaje impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	1,449.87	4,098.88
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	1,555.60	4,111.39
Rebaja del saldo del anticipo decreto ejecutivo No. 210	-	-
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	1,555.60	4,111.39
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 10)	1,555.60	4,111.39
Menos:		
Anticipo del impuesto a la renta pagado	1,555.60	3,558.40
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	220.82	493.85
Saldo a favor de la entidad / impuesto a la renta por pagar U.S.	-220.82	59.14

Los estados financieros de JOYAMAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

Notas a los Estados Financieros

13. INTERESES GANADOS

El detalle de los intereses ganados, es como sigue:

DETALLE		SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA (a)	U.S.\$	11,041.50	24,693.06

(a) Corresponde a intereses ganados por la venta de la suíte No 3 ubicado en el noveno piso de la Torre Colon a Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA (entidad relacionada).

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de los auditores externos el 23 de marzo del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

15. PARTICIPACION A TRABAJADORES

JOYAMAR S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2017.

16. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

CPA LEÓPOLDO GUACHO R. CONTADOR