

A&AJ S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad se constituyó mediante escritura pública el 22 de abril de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil con fecha 1 de octubre de 2015, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la administración de bienes inmuebles propios o de terceros.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo 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, 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.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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 se expresan 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 incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

A&AJ S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

c. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

f. Partes relacionadas

Se consideran partes relacionadas a sus accionistas, asociadas, aquellas en que sus accionistas participen directa o indirectamente de otras sociedades. Así como el personal de la entidad dedicado a la administración de la entidad, que tienen control sobre la misma.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros

g. Propiedades

Las propiedades se valoran inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil. Los costos de mantenimiento y reparación menores, se cargan a las operaciones del año.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a su vida útil

h. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. Impuesto a las ganancias

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 cargará a los resultados del año en que se devenguen con base al impuesto por pagar exigible.

j. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes.

k. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

l. Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas y no vigentes

Al 31 de diciembre de 2017, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas pero no vigentes son:

- 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.

A&AJ S. A.

Notas a los Estados Financieros. continuación

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.

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.

A&A S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 NIIF 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 relaciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 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.

A&AJ S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2017, fue de -0.20%

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

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Caja	362.35	-
Banco a)	2.079.38	1.250.95
TOTAL	U.S.\$ 2,441.73	1,250.95

a) La totalidad de la cuenta corresponde a bancos locales.

A&AJ S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. PROPIEDADES

El movimiento del costo de las propiedades, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
Edificios	U.S \$	640,400.00	-	640,400.00

6. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

			<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u>
<u>RELACIONADAS POR PAGAR</u>			<u>31/12/2016</u>	<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>CORTO PLAZO</u>						
Kozhaya Abuhayar Andrea	U.S.\$	1,800.00		-	4,330.93	6,130.93

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, ni garantías.

A&AJ S. A.**Notas a los Estados Financieros, continuación****7. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la entidad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está conformado de la siguiente manera:

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Kozhaya Simon Ignacio Gonzalo	3,843	60.00	100.00	384,300.00
Kozhaya Abuhayar Andrea Elizabeth	2,560	39.98	100.00	256,000.00
Kozhaya Abuhayar Gonzalo	1	0.02	100.00	100.00
TOTAL	6,404	100.00		640,400.00

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad ecuatoriana.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 en los libros de acciones y accionistas de la entidad se registró la cesión y transferencia de acciones según el siguiente detalle:

<u>CEDENTE</u>	<u>CESIONARIO</u>	<u>ACCIONES</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN U.S.\$</u>
Kozhaya Simon Ignacio Gonzalo	Kozhaya Abuhayar Andrea Elizabeth	870	8,700.00

Según la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, las actualizaciones de accionistas de la entidad A&AJ S. A. están registradas con fecha 20 de diciembre de 2017.

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Kozhaya Simon Ignacio Gonzalo	4,713	73.59	100.00	471,300.00
Kozhaya Abuhayar Andrea Elizabeth	1,690	26.39	100.00	169,000.00
Kozhaya Abuhayar Gonzalo	1	0.02	100.00	100.00
TOTAL	6,404	100.00		640,400.00

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad ecuatoriana.

A&AJ S. A.

Notas a los Estados Financieros

8. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 19 de marzo de 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.

9. NEGOCIO EN MARCHA

La entidad en los últimos años no ha generado ingresos suficientes para cubrir los gastos de administración, sin embargo, la Administración de la entidad ha preparado los estados financieros considerando que es un negocio en marcha, ya que la intención es empezar a generar mayores ingresos a medida que la situación económica del país mejore, cumpliendo con todas sus obligaciones legales.

10. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

A&AJ S. A. no cuenta con trabajadores en relación de dependencia al 31 de diciembre de 2017.

11. 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.