

**MAJU S.A.****Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

**Nota 1 Constitución y operaciones**

MAJU S.A., es una compañía constituida en el Ecuador mediante escritura pública del 10 de Noviembre de 2017, en la Notaria Décimo Segunda del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, con fecha 21 de Noviembre de 2017. La Compañía inició sus operaciones con fecha 18 de Diciembre de 2017.

Su principal objeto es la Administración de Fondos de Terceros, MAJU S.A. tiene domicilio en la calle Yánez Pinzón N26-131 y La Niña, sector la Mariscal.

**Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF - PYMES).

**2.1 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

**2.2 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

**2.3 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF - PYMES), requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**2.4 Periodo económico**

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

**2.5 Autorización para la emisión de los Estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

### **Nota 3 Resumen de las principales políticas contables**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

#### **3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

#### **3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

#### **3.3 Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: cuentas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

##### **3.3.1 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se dividen en cuentas por cobrar relacionadas y no relacionadas y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan.

##### **3.3.2 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, cuentas por cobrar o cobrar empleados, anticipos, mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

##### **3.3.3 Baja de activos y pasivos financieros**

###### **- Activos financieros**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o

- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

#### **- Pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

#### **3.4 Inversiones en acciones**

Las Inversiones en Acciones se registran al costo de adquisición, corresponde a derechos de la Compañía de los cuales se espera obtener ingresos en el futuro.

#### **3.5 Préstamos y otros pasivos financieros**

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva de ser pactada.

#### **3.6 Deterioro del valor de los activos (no financieros)**

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como la Plusvalía o los activos intangibles, que no estén en condiciones de poderse utilizar, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas para pérdidas por deterioro del valor.

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias que indiquen que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos de venta y el valor en uso.

En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, a efectos de calcular el valor de uso, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo netos estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento que refleja los riesgos de mercado con respecto al valor temporal del dinero y los específicos al que el activo pertenece.

Si el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros debe reconocerse una pérdida por deterioro para la unidad generadora de efectivo, que afecta inmediatamente al resultado del ejercicio (o al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo). La pérdida por deterioro del valor se distribuirá para reducir el

importe en libros de los activos que componen la unidad (o grupo de unidades), en el siguiente orden:

- a) En primer lugar, se reducirá el importe en libros de cualquier menor valor atribuido a la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades).
- b) Después, a los demás activos de la unidad (o grupo de unidades), prorrateando en función del importe en libros de cada uno de los activos de la unidad (o grupo de unidades).

La posible reversión de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos de la Plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

Al 31 de diciembre 2018, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

### **3.7 Provisiones**

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

### **3.8 Impuesto a la renta corriente y diferido**

La compañía se encuentra exenta del pago del impuesto a la renta sobre los dividendos que recibe de las compañías participes, por disposición expresa del artículo 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI.

### **3.9 Reconocimiento de ingresos**

El inversor reconocerá los dividendos y otras distribuciones recibidas procedentes de la inversión como ingresos, sin tener en cuenta si las distribuciones proceden de las ganancias acumuladas de la asociada, surgidas antes o después de la fecha de adquisición.

### **3.10 Reconocimiento de gastos**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

### **3.11 Hipótesis de negocio en marcha**

Se han elaborado sus estados financieros bajo el supuesto de empresa en marcha, pues la administración no tiene intenciones de liquidar la compañía, ni de cesar sus actividades.

**Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América:

| <b>Descripción</b>                  | <b>2018</b>     | <b>2017</b>     |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Cta. Integración de Capital         | -               | 2.000,00        |
| Banco Pichincha Cta. Cte.2100164193 | 3.346,99        | -               |
| <b>Total</b>                        | <b>3.346,99</b> | <b>2.000,00</b> |

**Nota 5 Cuentas por cobrar**

Corresponde a valores por recuperar de los Accionistas por Aporte de Capital Social y anticipo a abogados para gastos de constitución de la Compañía, se compone de la siguiente manera:

| <b>Descripción</b>       | <b>2018</b>     | <b>2017</b>     |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Perez Bustamante y Ponce | -               | 5.000,00        |
| Soc.Etty Spiwak Knorpel  | 1.980,00        | 1.980,00        |
| Etty Eisen               | 20,00           | 20,00           |
| <b>Total</b>             | <b>2.000,00</b> | <b>7.000,00</b> |

**Nota 6 Cuentas por cobrar a largo plazo**

Al 31 de Diciembre de 2018 la Compañía refleja un saldo por cobrar a largo plazo a la Compañía INMODIAMANTE S.A. por un valor de USD 1.115.169,02 Derecho adquirido por MAJU S.A., mediante Cesión de Créditos de compañías relacionadas del grupo, perfeccionado con fecha 11 de Diciembre de 2017, se compone de la siguiente manera:

| <b>Compañía Cedente</b>                | <b>Fecha</b> | <b>Valor en USD</b> |
|--|--------------|---------------------|
| INVERSIONES FES S.A.S                  | 11/12/2017   | 471.517,86          |
| PROMOTORA DE APARTAMENTOS DANN CARLTON | 11/12/2017   | 643.651,16          |
| <b>TOTAL</b>                           |              | <b>1.115.169,02</b> |

**Nota 7 Inversiones en acciones**

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones en acciones se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

| <b>Descripción</b>               |      | <b>2018</b>         | <b>2017</b>       |
|----------------------------------|------|---------------------|-------------------|
| Inversión en Promodann Cía.Ltda. | (i)  | 1.443.515,50        | 104.175,00        |
| Inversión en ADH S.A.            | (ii) | 58.920,00           | -                 |
| <b>Total</b>                     |      | <b>1.502.435,50</b> | <b>104.175,00</b> |

Las inversiones corresponden a cesión de participaciones y acciones a favor de MAJU S.A., a continuación un detalle:

**(i) Participaciones En Promodann**

|                     | <b>Fecha</b> | <b>Número</b>     | <b>Valor unitario por participación</b> | <b>Total</b>        |
|---------------------|--------------|-------------------|---|---------------------|
| INVERSIONES FES SAS | 10-ene-18    | 104.175,00        | 11,86                                   | 1.235.515,50        |
| FSPWAK S.A.         | 21-ago-18    | 10.852,00         | 19,17                                   | 208.000,00          |
| <b>Total</b>        |              | <b>115.027,00</b> |   | <b>1.443.515,50</b> |

**(ii) Acciones Adh Sa**

|                           |           |              |        |                  |
|---------------------------|-----------|--------------|--------|------------------|
| Frida Spiwak Cía. S en CS | 21-ago-18 | 77,00        | 765,19 | 58.920,00        |
| <b>Total</b>              |           | <b>77,00</b> |        | <b>58.920,00</b> |

- (i) Con fecha 26 de Diciembre de 2017, MAJU S.A. recibe mediante cesión de participaciones el 10,42% de participaciones sociales en el capital de PROMODANN CIA.LTDA.; reflejando una inversión en Acciones PROMODANN CIA. LTDA. De USD 104.175,00 registrados al valor nominal y una cuenta por pagar a los cedentes por el mismo valor total. Al 10 de enero de 2018, la compañía realizó un ajuste al costo real de las acciones, el cual asciende a USD 1.131.340,50 presentando un valor total de USD 1.235.515,50. Con fecha 2 de octubre de 2018, FSPIWAK S.A. cede 10.852 participaciones sociales a favor de MAJU S.A., por un valor unitario de USD 19,17 ascendiendo a un importe total de USD 208.000,00 totalizando una inversión en Acciones de Promodann Cía. Ltda. de USD 1.443.515,50 y una cuenta por pagar a los cedentes por USD 1.173.739,72. Véase Nota 11.

- (ii) A los 21 días del mes de agosto de 2018, MAJU S.A. recibe mediante cesión de participaciones 77 acciones, que corresponden al 3,85% de las acciones en que está dividido el capital social de ADMINISTRADORA DE HOTELES DANN CARLTON ADH S.A., por un valor de USD 58.920

**Nota 8 Cuentas por pagar relacionadas**

Como se lo demuestra a continuación:

| Descripción             |         | 2018              | 2017            |
|-------------------------|---------|-------------------|-----------------|
| Hoteles Dann Ltda.EC    | USD (i) | 64.000,00         | 7.000,00        |
| FSPIWAK SA              | (ii)    | 25.043,20         | 0,00            |
| FRIDASPIWAK CIA S EN SC | (iii)   | 4.737,17          | 0,00            |
| SOC.ETTY SPIWAK KNORPEL | (iv)    | 171.000,00        | 0,00            |
| ECUASPINSTAR S.A        |         | 12.336,24         | 0,00            |
|                         |         | <u>277.116,61</u> | <u>7.000,00</u> |

- (i) Valor recibido para cubrir el pago de impuestos según papeleta de depósito No. 31393282 emitida el 26 de diciembre de 2018, del cual no mantiene un convenio de paga en el que se verifique fechas límites, tasa interés y cuota.
- (ii) Corresponde a la cuenta por pagar por cesión participaciones en PROMODANN CIA. LTDA.
- (iii) Se refiere a saldo pendiente de pago por cesión de acciones en ADH S.A, según
- (iv) Préstamo recibido para capital de trabajo según diario No. 36 y 37 por un valor de USD 105.000,00 y USD 66.000,00 respectivamente. Mantienen un pagare celebrado con fecha 13 de septiembre de 2018, en el que establece liquidar la deuda el 14 de septiembre de 2020.

**Nota 9 Impuesto por pagar**

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos por impuestos corrientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

| Detalle                                      | 2018            | 2017     |
|--|-----------------|----------|
| Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta | 5.053,00        | -        |
|  | <u>5.053,00</u> | <u>-</u> |

**Nota 10 Otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía refleja un saldo por USD 67.473,85 correspondiente a la provisión de cuentas por pagar del exterior, realizada por el 5% de ISD.

**Nota 11 Cuentas por pagar relacionadas largo plazo**

Corresponde al saldo por pagar que mantiene por la cesión de participaciones en el capital de PROMODANN CÍA. LTDA., según el siguiente detalle:

| Descripción         | 2018                    | 2017              |
|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Inversiones FES SAS | 1.173.739,72            | 104.175,00        |
| <b>Total</b>        | <b>(i) 1.173.739,72</b> | <b>104.175,00</b> |

(i) Se incluye el 5% de la retención realizada por la compra de acciones por un valor de USD 61.775,78

**Nota 12 Cuentas por pagar accionistas**

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

| <b>Detalle</b>       | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Sociedad Etty Spiwak | 1.123.977,33        | 1.104.017,33        |
| Etty Eisen           | 11.151,69           | 11.151,69           |
|                      | <b>1.135.129,02</b> | <b>1.115.169,02</b> |

**Nota 13 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al capital suscrito por US\$ 2.000,00 (Dos mil dólares), dividido en 2.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, numeradas de 001 a la 2.000.

**Nota 14 Ingresos**

Mediante Junta Universal Ordinaria de Socios de PROMODANN CÍA. LTDA., de fecha 23 de marzo de 2018, los socios han aprobado el reparto de utilidades y pago de dividendos de las utilidades correspondiente al ejercicio 2017 por USD 592.378,00 pagaderos el 2 de abril de 2018, sobre el cual MAJU S.A. posee el 10,42% de participación.

| <b>Descripción</b> | <b>2018</b>      | <b>2017</b> |
|--------------------|------------------|-------------|
| Ingresos exentos   | 61.710,98        | -           |
| <b>Total</b>       | <b>61.710,98</b> | <b>-</b>    |

**Nota 15 Gastos operacionales**

Al 31 de diciembre de 2018, los gastos de operación se componen de la siguiente manera, en dólares de los Estados Unidos de América:

| <b>Descripción</b>         |      | <b>2018</b>       | <b>2017</b> |
|----------------------------|------|-------------------|-------------|
| Servicios                  | (i)  | 25.291,14         | -           |
| Gastos de seguridad        |      | 4.804,80          | -           |
| Gastos de viaje            |      | 1.504,56          | -           |
| Gastos de oficina          |      | 42,04             | -           |
| Impuestos y contribuciones | (ii) | 68.501,09         | -           |
| <b>Total</b>               |      | <b>100.143,63</b> | <b>-</b>    |

- (i) Corresponde a pagos por servicios de representación legal, servicios contables y servicios legales.
- (ii) Corresponde a la provisión del 5% de Impuesto a la Salida de Divisas y contribución supercias.

**Nota 16 Transacción con partes relacionadas**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años



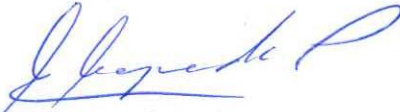
**MAJU S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

2018 y 2017, con sus partes relacionadas:

| <b>Operación</b> | <b>Descripción</b>      | <b>2018</b>         | <b>2017</b>         |
|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Accionistas      | Soc.Etty Spiwak Knorpel | 1.980,00            | 1.980,00            |
| Accionistas      | Etty Eisen              | 20,00               | 20,00               |
| Accionistas      | INMODIAMANTE            | 1.115.169,02        | 1.115.169,02        |
| Préstamos        | Hoteles Dann Ltda. EC   | 64.000,00           | 7.000,00            |
| Préstamos        | FSPWAK S.A              | 25.043,20           | -                   |
| Préstamos        | FRIDASPIWAK CIA S EN SC | 4.737,17            | -                   |
| Préstamos        | ECUASPINSTAR SA         | 12.336,24           | -                   |
| Préstamos        | Sociedad Etty Spiwak    | 1.123.977,33        | 1.104.017,33        |
| Préstamos        | Etty Eisen              | 11.151,69           | 11.151,69           |
| Préstamos        | FES SAS                 | 1.173.739,72        | 104.175,00          |
| US \$.           |                         | <b>3.532.154,37</b> | <b>2.343.513,04</b> |

**Nota 17 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

  
Global Support S.A.  
**GERENTE GENERAL**  
**MAJU S.A.**

  
Catalina Avendaño M.  
**CONTADOR GENERAL**  
**RUC. 1707298665001**  
**Contador Registro N° 22524**  
**MAJU S.A.**