



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
**JOSEPACORP S.A.**

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **JOSEPACORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, y de la situación financiera **JOSEPACORP S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, y de los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de **JOSEPACORP S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Otros asuntos**

- La situación financiera de **JOSEPACORP S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, no presento operaciones de ventas ni gastos y los desembolsos que se hicieron por importes menores fueron asumidos por los accionistas

### **Información presentada en adición a los Estados Financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

### **Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SC-RNAE 2 – 396  
Septiembre 3 del 2019

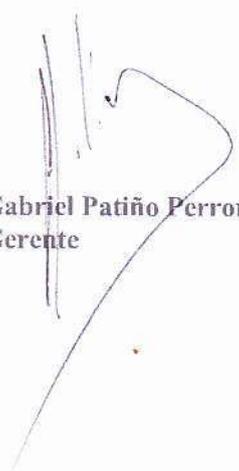
**Víctor R. Vera**  
Socio  
Registro # 0.5844

**JOSE PACORP S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Otras Cuentas y documentos por cobrar	3	<u>87.423</u>	<u>87.423</u>
Total activos corrientes		<u>87.423</u>	<u>87.423</u>
PROPIEDADES:			
Terreno	4	541.466	541.466
Inmuebles		<u>28.589</u>	<u>28.589</u>
Total		570.055	570.055
Menos depreciación acumulada		<u>(11.953)</u>	<u>(11.953)</u>
Propiedad, Neto		<u>558.102</u>	<u>558.102</u>
TOTAL		<u>645.525</u>	<u>645.525</u>

  
**Gabriel Patiño Perrone**  
Gerente

*Maria B12*  
**María Mercedes Burgos**  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**JOSEPACORP S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

<b><u>PASIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2017</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuenta por pagar	5	<u>22.607</u>	<u>22.607</u>
Total pasivo corriente		<u>22.607</u>	<u>22.607</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	6	10.677	10.677
Reserva legal		364	364
Utilidad Acumulada		(102.019)	(102.019)
Otros resultados integrales		<u>713.896</u>	<u>713.896</u>
Total patrimonio		<u>622.918</u>	<u>622.918</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>645.525</u></b>	<b><u>645.525</u></b>

  
**Gabriel Patiño Perrone**  
Gerente

*Maria 12/18*  
**María Mercedes Burgos**  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**JOSE PACORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
INGRESOS:			
Administración de bienes inmuebles		<u>0</u>	<u>0</u>
Total		0	0
GASTOS:			
Administrativos, ventas, financieros		<u>0</u>	<u>0</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		0	0
PARTICIPACION TRABAJADORES		0	0
IMPUESTO A LA RENTA		<u>0</u>	<u>0</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL		<u>0</u>	<u>0</u>

  
**Gabriel Patiño Perrone**  
Gerente

*Maria 12/31/18*  
**María Mercedes Burgos**  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**JOSE PACORP S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Otros Resultados Integrales</u>	<u>Resultados Acum.</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2017	10.667	364	713.896	(102.019)	622.918
Utilidad Neta Apropriación				0	0
Diciembre 31, 2018	10.667	364	713.896	(102.019)	622.918



Gabriel Patiño Perrone  
Gerente

*Maria 13/13*  
María Mercedes Burgos  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

**JOSE PACORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	0	0
Pagado a proveedores	0	0
Otros , neto	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>0</u>	<u>0</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, neto	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones con bancos	0	0
Aportes de capital	0	0
Dividendos	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>0</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	0	0
Saldos al comienzo del año	<u>0</u>	<u>0</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>0</u>	<u>0</u>

(Continúa...)

**JOSE PACORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U. S. dólares)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	0	0
Otros créditos	0	0
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar, clientes	0	0
Cuentas por cobrar otras	0	0
Gastos anticipados	0	0
Cuentas por pagar	0	0
Participación Utilidades por pagar	0	0
Impuestos por pagar	0	0
Otras cuentas por pagar	0	0
Gastos acumulados	<u>0</u>	<u>0</u>
Total ajustes	<u>0</u>	<u>0</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	0	0

  
**Gabriel Patiño Perrone**  
Gerente

  
**María Mercedes Burgos**  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

## **JOSEPACORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

JOSEPACORP S.A., fue constituida en la Provincia del Guayas, Ciudad Guayaquil en Junio 23 de 1995 y su actividad principal es la Administración de bienes inmuebles, Su domicilio está ubicado en Guayaquil en Urdesa Central calle Primera 601 y Av. Las Monjas.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Estado de Cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) para Pequeñas y Medianas Empresas (“PYMES”)

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de JOSEPACORP S.A., al 31 de diciembre del 2018, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**Bases de Preparación** – Los estados financieros de JOSEPACORP S.A. han sido preparadas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

**Activos financieros:** Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones, otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

**Provisión para cuentas incobrables:** Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

**Propiedades:**

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación

<i>Ítem</i>	<i>Vida útil (en años)</i>	<i>Valor residual</i>
Inmuebles	20	Sin valor residual

- **Retiro o venta de propiedades**-La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Deterioro del valor de los activos** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas y de aplicación en la preparación de los estados financieros**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes

Los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NORMA	TEMA	Aplicación obligatoria para Ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 3 Y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clasifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 DE ENERO DEL 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 DE ENERO DEL 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 DE ENERO DEL 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica a que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1 DE ENERO DEL 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1 DE ENERO DEL 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 DE ENERO DEL 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 DE ENERO DEL 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 DE ENERO DEL 2019
NIC 1 Y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 DE ENERO DEL 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 DE ENERO DEL 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 DE ENERO DEL 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento representativos en calidad de arrendatario.

### **Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15**

#### **NIIF 9 “Instrumentos financieros”**

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

#### **Clasificación:**

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

**Costo amortizado:** un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

**Valor razonable:** un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida

### **Deterioro de activos financieros**

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

- Deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).
- Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

#### **Aplicación en la Compañía JOSE PACORP S.A.:**

La Compañía mantiene cuentas por cobrar por sus servicios de la administración de bienes inmuebles. Los activos y pasivos financieros mantienen la misma clasificación, por lo cual la Compañía considera que no existen impactos que deban ser reconocidos en la aplicación de esta norma.

Los activos financieros que comprenden inversiones en títulos valores continúan siendo medidos al costo amortizado. De igual forma las cuentas por cobrar relacionadas y demás activos financieros relacionados con la operación de la Compañía continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2018.

En lo referente a la implementación del modelo de pérdidas crediticias esperadas, debido a que la Compañía recupera su cartera a 30 días, la Administración no considera necesario implementar este modelo.

#### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

**Los principales cambios comprenden:**

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

**Aplicación en la Compañía:**

La prestación de servicios presenta de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y no hay contraprestaciones variables; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.

**3. CUENTAS POR COBRAR**

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Relacionadas	(1)	87.423	87.423
Total		87.423	87.423

(1) Corresponde a valores por cobrar de años anteriores las cuales no generan ningún tipo de interés y serán asumidas por los accionistas

**4. PROPIEDADES, NETO**

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2018	2017
Costo		570.055	570.055
Depreciación acumulada		(11.953)	(11.953)
Saldos netos al final del año		<u>558.102</u>	<u>558.102</u>

<u>Costo</u>		
Saldo Inicial	570.055	570.055
Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos Final	<u>570.055</u>	<u>570.055</u>
<u>Depreciación acumulada</u>		
Saldo Inicial	(11.953)	(11.953)
Gasto de depreciación	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldos Final	<u>(11.953)</u>	<u>(11.953)</u>

Los activos fijos están conformado 3 bienes inmuebles en el Municipio de Pallatanga barrio Los Llanos, predio Los Anturios y Lote #1 - #2

## 5. CUENTAS POR PAGAR

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(1)	22.607	22.607
Total		<u>22.607</u>	<u>22.607</u>

(2) Corresponde a valores por pagar a los accionistas de años anteriores y que no generan ningún tipo de interés ni existe plazo establecido.

## 6. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2018, está representado por 10.677 acciones de valor nominal unitario de US\$ 1,00

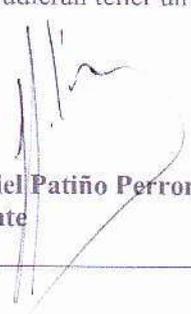
Reserva Legal –La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 7. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación En opinión de la Gerencia de la Compañía los estados financieros serán aprobados por la Junta

## 8. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Septiembre 3 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto.

  
Gabriel Patiño Perrone  
Gerente

*Maria 13/3*  
María Mercedes Burgos  
Contadora